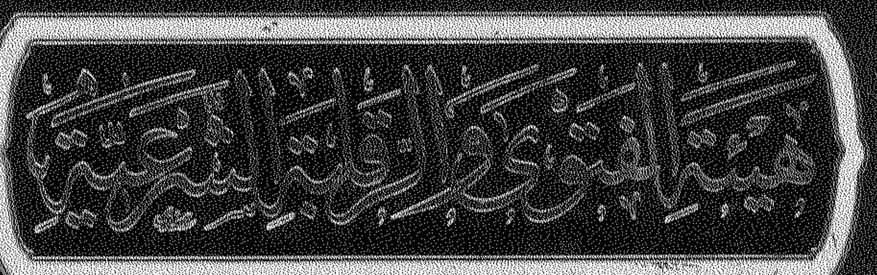




لبنك دبي الإسلامي

إجارة الأعيان

(٤)

المجلد الرابع

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
لبنك دبي الإسلامي

اعتني بها

أ.د علي محي الدين القره داغي


بسم الله الرحمن الرحيم

تقـــــديم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات،والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وخاتم النبيين وخير خلق الله أجمعين ورحمة الله للعالمين سيدنا محمد وعلى آل وصحبه أجمعين، ومن سار على طريقهم واقتدى بهديهم، واتبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أما بعد:

لما كانت الشريعة الإسلامية نظاما كاملا لحياة الناس في كافة المجالات، وحاكمة على تصرفاقم بالإذن أو المنع، وهي قادرة على أن تحقق مصالحهم وتلبي حاجاقم، وتقيم العدل بينهم، وأن ما عداها مما يناقض أحكامها يفوت على الناس مصالحهم، ويجلب الشرور والمفاسد عليهم ويخل بموازين العدل بينهم، لما كان ذلك شأن الشريعة الإسلامية وجب على الأمة وعلى أهل الذكر وذوي الخبرة فيها تنظيم الحياة كلها، وعلى وجه خاص الاقتصادية منها وفق منهج الله، واستنباط أحكام ما يجد من نوازل في هذه الحياة على وفق هذا المنهج.

ولما كان هدف البنوك الإسلامية هو جمع مدخرات المسلمين، وتوجيهها للاستثمار بالطرق الشرعية، مساهمة منا في خطط التنمية الشاملة لمجتمعاتهم، من خلال صيغ شرعية يطمئن المسلم إلى طهارتها من الربا ... والإجارة من العقود الشرعية التي أجمعت الأمة على شرعيتها،ويسر هيئة الفتوى والرقابة الشرعية ببنك دبي الإسلامي، أن تقدم القسم الثاني من الإجارة – إجارة الأعيان، بعد أن قدمت القسم الأول من الإجارة والذي كان يشتمل على إجارة الخدمات، ويحوى هذا المجلد على ما صدر عن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية ببنك دبي الإسلامي من فتاوى وما صاغته من عقود مستحدثة، وما أبدته من ملاحظات على ما قدم إليها من هيئات متعددة من عقود أو استفسارات.

والهيئة إذ تقدم هذا السفر العظيم عن إجارة الأعيان تأمل أن يكون خطوة على الدرب نحو تأصيل الجانب الاقتصادي الإسلامي، وإعادة صياغته وفق المستجدات، وكشف النقاب عن مكنون التشريع من نفائس وجواهر ثمينة تنظم الجانب المالي في حياة المسلمين، وفق أصول تحقق العدل وتمنع الظلم، وليست تلك الأصول قاصرة على المسلمين بل تشمل كل من استظل براية الإسلام فقيم الإسلام لا تعرف التمييز، فالعدل والأمانة والصدق والوفاء في المعاملات ... وغيرها صفات لصيقة بالمسلم الصادق لا تنفك عنه قال الله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ كُونُواْ قَوَّامِينَ لِلّهِ شُهَدَاء بِالْقِسْطِ وَلاَ يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَآنُ قَوْمٍ عَلَى أَلاَّ تَعْدِلُواْ اعْدِلُواْ هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَى

وَاتَّقُواْ اللّهَ إِنَّ اللّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ﴾[1]. وعن أَبِي هُرَيْرَة ﷺ قالَ: قَالَ النبيّ ﷺ: "أَدِّ الأَمَانَةَ إِلَى مَنِ ائْتَمَنَكَ، وَلا تَخُنْ مَنْ خَانَكَ". قال أبو عيسى هذا حديثٌ حَسنٌ غَرِيبٌ[2].

ولعل هذا هو ما حدا بالعالم كله أن يسارع إلى فتح نوافذ للمعاملات الإسلامية في مصارفهم التقليدية، بل إن هناك تحولاً متسارعاً للبنوك التقليدية إلى بنوك إسلامية، ودخولها في دين الله أفواجا.

نسأل الله أن ينفع به القائمين على البنوك الإسلامية والعاملين في المؤسسات المالية الإسلامية، وأن يكون مرجعا للأساتذة والطلاب في الجامعات، والمتخصصين في الاقتصاد في المراكز العلمية وغيرها.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

---

[1] سورة المائدة الآية/٨.

[2] الترمذي، جامع الترمذي، ص ٣٠٨ حديث رقم ١٢٦٤. البيوع – أد الأمانة إلى من ائتمنك. أبو داود، سنن أبي داود ٣/٢٨٨/٣٥٣٥. الإجارة – باب في الرجل يأخذ حقه من تحت يده.

إجـــــارة الأعيـــان



٥٩ - السلـــم في المنـــافع (الإجارة في الذمة)

تعـــريفـــه وحكـــمه[1]

الســـــؤال:

يتلخص السؤال في أن الدائرة التجارية تقدمت برسالة إلى هيئة الرقابة الفتوى والرقابة الشرعية تستفسر فيها عن ماهية عقد السلم في المنافع معناه وحكمه الشرعي.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

تعـــريف السلم في المنـــافـــع:

هو أن يقوم شخص بتأجير عين موصوفة في ذمة المؤجر؛ ليستوفي المستأجر منفعتها، مدة معينة، بأجرة محددة، وذلك قبل أن توجد هذه العين في ملك المؤجر.

وفي هذه الحالة يلتزم المؤجر بتحصيل وتملك العين الموصوفة في الذمة،

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٦٧٣/٦/٣٥م. بتاريخ ١٤٢٢/٤/٤هـ الموافق ٢٠٠٢/٦/١٤م.

وتسليمها للمستأجر في التاريخ المحدد لبدء مدة الإجارة، وقد تكون هذه المدة تالية لتوقيع عقد الإجارة، والمؤجر هنا لا يلتزم بتسليم عين معينة بالذات، بل بتسليم عين تتوافر فيها صفات العين المؤجرة، كأن يكون محل الإجارة معدة، أو آلة، أو طائرة، أو سيارة، بمواصفات معينة، بحيث يوجد منها عند موعد بدء الإجارة وحدات متماثلة.

ويعـــبر بعض الفقهاء عن الإجارة في الذمة، بعبارة السلم في المنافع، قياساً على السلم في الأعيان، ذلك أن المؤجر يبيع منفعة عين موصوفة في الذمة، كما أن السلم بيع عين موصوفة في الذمة، فسميت لذلك سلماً.

وقد تعقد الإجارة في الذمة بلفظ الإجارة، وقد تعقد بلفظ السلم في المنافع، وللصيغة أثر في الحكم عند بعض الفقهاء، كالشافعية الذين يطبقون حكم السلم على بيع المنافع في الذمة، فيشترطون قبض الأجرة عند التعاقد، أما إذا عقدت بلفظ الإجارة، فإنهم لا يشترطون ذلك.

حكم السلم في المنافع:

يرى جمهور الفقهاء أن من ملك منفعة عين موصوفة في الذمة، فله أن يعيد بيعها، بعقد إجارة موازية، حيث اشترط بعضهم أن لا يكون بلفظ السلم، وإنما بلفظ الإجارة، وواضح أنه يؤجر عيناً موصوفة في الذمة، ملك منفعتها قبل أن يقبض هذه العين، مما قد يعارض الأصل الشرعي، وهو

النهي عن بيع ما لم يقبض[1]، والإجارة بيع للمنافع، وعن ربح ما لم يضمن[2].

---

[1] عن حَكِيمُ بْنُ حِزَامٍ قال: ابْتَعْتُ طَعَاما مِنْ طَعَامِ الصّدَقَة فَرَبحْتُ فِيهِ قَبْلَ أَنْ أَقْبَضَهُ فَأَتَيْتُ رَسُولَ اللّهِ ﷺ فَذَكَرْتُ ذَلِكَ لَهُ فَقَالَ: "لاَ تَبِعْهُ حَتّى تَقْبِضَهُ".

النسائي، سنن النسائي، مرجع سابق ٤٦٠٧/٦٣٤. البيوع - بيع الطعام قبل أن يستوفى.

ابن حنبل، مسند الإمام أحمد، مرجع سابق ٤٠١/٣. بنحوه.

وعن ابن عباس قال: "من ابتاع طعاما فلا يبعه حتى يقبضه". قال ابن عباس: فأحسب أن كل شيء بمترلة الطعام.

النسائي، سنن النسائي، مرجع سابق ٤٦٠٤/٦٣٣. البيوع - بيع الطعام قبل أن يستوفى.

وعن ابن عباس أن النبي ﷺ قال لعتاب بن أسيد: "إني قد بعثتك على أهل الله - أهل مكة - فانههم عن بيع ما لم يقبض وعن ربح. ......".

الهيثمي، مجمع الزوائد ومنبع الفوائد ٨٤/٤. البيوع — الصفقتين في صفقة. وعزاه إلى البزار وأحمد والطبراني بلفظ: لا تحل صفقتان في صفقة. وقال: فيه يحيى بن صالح الأيلي قال الذهبي: روى عنه يحيى بن بكير مناكير. قلت: و لم أجد لغير الذهبي فيه كلاماً. وبقية رجاله رجال الصحيح.

[2] عن عَبْدَ الله بنَ عَمْرٍو، أَنّ رَسُولَ الله ﷺ قالَ: "لاَ يَحِلّ سَلَفٌ وَبَيْعٌ. ولاَ شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ. ولاَ رِبْحُ مَا لَمْ يُضْمَنُ. ولاَ بَيْعُ ما لَيْسَ عِنْدَكَ".

الترمذي، الجامع الصحيح، مرجع سابق ١٢٣٤/٣٠٠. البيوع - كراهية بيع ما ليس عنده. وقال حسنٌ صحيحٌ.

أبو داود،، سنن أبي داود، مرجع سابق ٣٥٠٤/٢٨١/٣. البيوع - الرجل يبيع ما ليس عنده.

النسائي، سنن النسائي، مرجع سابق ٤٦١٥/٦٣٤. البيوع — بيع ما ليس عند البائع.

ابن ماجه، سنن ابن ماجه، ٢١٨٨/٧٣٧/٢. التجارات - النهي عن بيع ما ليس عندك

الحاكم، المستدرك على الصحيحين. مرجع سابق ٢١٨٥/٢١/٢. البيوع.

البيهقي، السنن الكبرى، مرجع سابق ٣٣٩/٥. البيوع - النهي عن بيع ما ليس عندك. ......

ابن حنبل، مسند الإمام أحمد، مرجع سابق ١٧٥/٢، ١٧٩، ٢٠٥.

ومنفعة العين المؤجرة في الذمة غير مضمونة على المستأجر قبل قبضها.

وقد قال بذلك بعض الفقهاء، إلا أن هناك فريقاً من الفقهاء يقولون بجواز تأجير العين المؤجرة في الذمة، قبل أن يقبضها المستأجر، وذلك على أساس أن قبض العين المؤجرة، لا يعني بحال ضمان المنفعة؛ لأن المنفعة تستوفى شيئاً فشيئاً، وأن من استأجر عيناً فقبضها لا تدخل المنفعة في خلال مدة الإجارة في ضمانه، فإذا هلكت العين أو تلفت، أو تعيبت، أو ذهبت منفعتها، كان ذلك من ضمان المالك المؤجر، وتنفسخ الإجارة، ولا يطالب المستأجر بضمان المنافع، ولا بدفع الأجرة.

وعلى ذلك فإنه يجوز لبنك دبي الإسلامي أن يستأجر أعياناً، أو أصولاً موصوفة في ذمة الجهة المؤجرة لها، أي يشتري منافع تسلم إليه في تاريخ بدء الإجارة في المستقبل، ويلتزم المؤجر بتحصيل العين الموصوفة التي تستوفى منها المنفعة بتصنيعها أو شرائها، أو بأي سبب من أسباب الملك، غير أنه للبنك أن يعيد تأجير هذه الأعيان، وهي في ذمة مؤجرها، وقبل أن يقبضها بإجارة موازية بأجرة أعلى، ويكون فرق الأجرة ربحاً له، كما جاز عند الفقهاء عقد السلم الموازي والاستصناع الموازي، وكما جاز عند المالكية بيع بضاعة السلم قبل قبضها بسعر السوق إذا لم تكن طعاماً، ومطلقاً عند بعض المجتهدين، والله أعلم.

الدارمي، سنن الدارمي، مرجع سابق ٢/١٧٤/٢٥٥٦. البيوع – النهي عن شرطين في بيع.

٦٠ - شراء الأصول وتأجيرها لبائعها[1]

السـؤال:

ما رأي هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في منتج تمويل الأصول والذي يتلخص في قيام البنك الإسلامي بشراء أصول لدى المتعامل، ثم يقوم بتأجيرها للبائع؟ وما الضوابط والشروط الشرعية لمنتج تمويل الأصول المقترح؟

الجـواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

أولاً: شروط شراء الأصول وتأجيرها لبائعها

شراء الأصول وتأجيرها لبائعها، جائز شرعاً بشروط وضوابط حددتها الشريعة الإسلامية، ومن هذه الضوابط والشروط ما يلي:

١ - أن يقوم البنك بشراء الأصول شراءً تتوافر في الأركان والشروط

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٣/٩٠٧/١٦/٥٩م. بتاريخ ١٤٢٤/١١/٨هـ الموافق ٢٠٠٣/١٢/٣١م.

لعقد البيع، وأن تكتمل شروطه ومنها:

أ - أن يكون الأصل مما يجوز التعامل فيه شرعاً،

ب - وأن يكون موجوداً عند التعاقد على الصفة التي تم عليها التعاقد،

ج - وأن يكون الأصل مملوكاً لبائعه،

د - وأن يكون مقدوراً على تسليمه.

هـ - وأن يكون معلوماً للعاقدين.

و - أن تتحقق الحيازة الشرعية والقبض المطلوب لكل نوع بحسبه.

وسوف تتحقق الهيئة من هذه الأركان والشروط في كل عملية على حدة عند عرضها.

٢ - أن يتم عقد الشراء أولاً، أي قبل التوقيع على عقد التأجير حتى يتحقق شرط ملكية المُؤَجِّر للأصل المؤجَّر، حيث إن الشريعة لا تجيز تأجير ملك الغير إذا كان الأصل معيناً.

٣ - أن يكون عقد الإيجار مستقلاً عن عقد الشراء بألا تضمهما وثيقة واحدة.

٤ - أن يستكمل عقد إيجار الأصل أركان وشروط عقد الإجارة:

من العلم بالأصل المؤجر علماً نافياً للجهالة، ووجوده ومدة الإجارة، وتحديد الأجرة وبيان طريقة دفعها.

٥ - ألا يكون هناك أي إشارة أو ارتباط بين العقدين، وذلك لنهي النبي ﷺ عن بيعتين في بيعة، فعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ ﷺ قَالَ: "نَهَى رَسُولُ الله ﷺ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ"[1].

أي عن عقدين في وثيقة واحدة (إيجاب وقبول) وعلى ذلك فإنه لا يجوز أن يشار في عقد البيع إلى عقد الإجارة، ولا أن يشار في عقد الإجارة إلى عقد البيع، ويكتفى بالنص على أن المؤجر يملك الأصل المؤجر بمقتضى عقد شراء مؤرخ في. ../.../.........

ثـــانـــياً: توقيع عقد البيع قبل عقد الإجارة

حيث إن عقد شراء الأصل سوف يوقع أولاً، ثم يتلوه توقيع عقد تأجيره، فإنه ليس هناك داع لتوقيع المستأجر على وعد بالاستئجار، لا في صلب عقد البيع، ولا بمستند مستقل، ويكتفى بأن العقدين يوقعان في مجلس واحد، طالما لم يوجد مانع من ذلك.

ثـــالـــثاً: آلية تنفيذ هذا المنتج

هذا المنتج يمكن تنفيذه بإحدى طريقتين:

---

[1] الترمذي، الجامع الصحيح، مرجع سابق ١٢٣١/٢٩٩. البيوع - النهي عن بيعتين في بيعة.
أبو داود،، سنن أبي داود،مرجع سابق ٣٤٦١/٢٧٢/٣. البيوع - من باع بيعتين في بيعة. بلفظ: من باع بيعتين في بيعة له أوكسهما أو الربا.
ابن حنبل، مسند الإمام أحمد، مرجع سابق ١٧٤/١. عن ابن عمر.
البيهقي، السنن الكبرى، مرجع سابق ٣٤٣/٥. البيوع - النهي عن بيعتين في بيعة.

الطـــريقـــة الأولى: إجارة منتهية بالتمليك بالهبة أو بثمن رمزي

أن تتضمن أجرة الأصل تكلفة شرائه بحيث تكون أجرة المدة مساوية لتكلفة الأصل بالإضافة إلى عائد التمويل، ثم توزع على مدة الإجارة بالطريقة التي يرتضيها البنك والمتعامل، أي أن الأجرة تتكون من عنصرين:

أحـــدهما: ثابت ويمثل قيمة الأصل، أو تكلفة الحصول عليه.

والثـــاني: متغير يمثل عائد البنك على التمويل.

فإذا كان الأصل هو طائرة مثلاً، قيمة شرائها مائة مليون درهم، وقام البنك بشرائها من مالكها، ثم أجرها له لمدة عشر سنوات، فإن الأجرة تحدد على أساس أن يقوم المستأجر خلال مدة الإجارة **بدفع تكلفة شراء الطائرة**، وهو مائة مليون درهم، **بالإضافة إلى عائد البنك، وهو الأجرة المتفق عليها، والتي تحدد عند التعاقد.**

وفي هذه الصيغة يمكن تحديد الأجرة شهرياً أو سنوياً أو ربع سنوية، كما يمكن أن تتساوى أو تتفاوت أقساط الأجرة، أو أن تمنح فترة سماح، والمهم هو مبدأ العلم بالأجرة خلال مدة الإجارة.

وفي نهاية مدة الإجارة يصير الأصل مملوكاً للمستأجر بثمن رمزي، أو هبة بدون ثمن، ويتم توقيع وعد مستقل من البنك لصالح المستأجر، يفيد تمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة، شريطة أن يكون المستأجر قد وفّى بجميع التزاماته من دفع الأجرة والتعويضات إن كان لها محل.

وهذا العقد هو عقد بيع، كما أنه يمكن أن يعد البنك المؤجر المستأجر بهبة الأصل بدلاً من بيعه، إذا ما وفى بالتزامه الناشئ عن عقد الإيجار، ولا مانع شرعاً من أن يوقع عقد هبة، معلق على شرط قيام المستأجر بالوفاء بالتزاماته بدفع الأجرة، وهو عقد هبة يوقع عند توقيع عقدي الشراء والإجارة، وليس وعداً بهبة. **وسوف تعد الهيئة عند قيامها بإعداد مستندات هذا المنتج نماذج عقود مختلفة لهذه الصور الثلاث، الوعد بالبيع، والوعد بالهبة، والهبة المعلقة على شرط، ثم تقوم بتدريب فريق متخصص على تنفـــيذ هذا المنتج حتى تطمئن إلى فهم المنتج ضماناً لحسن تنفـــيذه.**

الطــريقـــة الثـــانية: إجـــارة ووعد بالبيع بسعر الســـوق في نهاية مـــدة الإجـــارة

أن تحدد الأجرة العادية حسب الاتفاق، ولا يقوم المستأجر بإضافة عنصر ثابت إلى الأجرة المتغيرة كالطريقة الأولى، على أساس أن تكلفة الأصل تدفع في نهاية مدة الإجارة بعقد بيع جديد مستقل.

وفي هذه الحالة يعد البنك المستأجر ببيع الطائرة في نهاية مدة الإجارة بسعر السوق الذي يتراضى عليه المؤجر والمستأجر (البائع والمشتري) أو الثمن الذي تحدده جهة محكمة متخصصة، وفي هذه الطريقة يتم حساب الأجرة على هذا الأساس.

رابعاً: صيـــاغة المستـــندات تنظم التأمين والصيانة والضرائب وهـــلاك الأصـــل:

لابد من مراعاة تفادي الأخطاء، التي وقعت فيها بعض المؤسسات المالية الإسلامية في صياغة مستندات هذا المنتج، وذلك يتمثل فيما يلي:

١ - تنظيم التأمين تأميناً إسلامياً (إن وجد) على الأصل المملوك للبنك والمؤجر للبائع، ومن يتحمل أقساط التأمين، ومن يستحق مبلغ التأمين عند هلاك أو تلف الأصل المؤجر، حسب أحكام الشريعة الإسلامية.

٢ - نفقات الصيانة الأساسية للأصل المؤجر، وتحديد مضمون الصيانة الأساسية، والفرق بينها وبين الصيانة العادية، التي يستلزمها تشغيل الأصل، أو استخدامه أو الانتفاع به، ومن يتحمل نفقات هذه الصيانة.

٣ - معالجة موضوع الضرائب، ما كان منها مفروضاً على المالك المؤجر بسبب الملك أو دخل الأصل، أي الأجرة، وما كان منها معروضاً على تشغيل الأصل أو الانتفاع به ومن يتحمل هذه الضرائب.

٤ - تنظيم قضية هلاك الأصل المؤجر أو تلفه، ومن يتحمل تبعة هذا الهلاك أو التلف، ودور مبلغ التأمين في تعويض المالك المؤجر عن

هلاك أو تلف الأصل المؤجر، والتفرقة بين حالات تلف الأصل المؤجر أو هلاكه بخطأ أو تقصير من المستأجر، أو بسبب لا يد له فيه، وخصوصاً في حالات نقص مبلغ التأمين عن تعويض قيمة الأصل الهالك أو التالف.

٥ - تنظيم ما يسمى بحالات فشل المستأجر (Events of Default) والتي يترتب عليها عادة حق المؤجر في فسخ عقد الإيجار، وإلزام المستأجر بشراء الأصل المؤجر، وينبغي أن تصنف هذه الحالات، وأن يحدد الحكم المترتب عليها حسب أحكام الشريعة.

٦ - تنظيم وكالة الخدمات حيث يقوم المؤجر بتعيين المستأجر وكيلاً للخدمات، ليقوم بإجراء التأمين والصيانة، ودفع الضرائب المستحقة على المالك المؤجر نيابة عنه.

٧ - طريقة تحديد الأجرة الإضافية، بما يكفل للمالك المؤجر الحصول على أقساط التأمين، ونفقات الصيانة الأساسية، والضرائب المفروضة على المالك وآلية ذلك في تحديد مدة العقد الأصلية والمدد التي تقسم إليها هذه المدة.

خامساً: إعداد عقود ومستندات هذا المنتج:

يحتاج إعداد عقود ووثائق ومستندات ونماذج هذا المنتج باللغتين العربية والإنجليزية إلى جهد ووقت.

٦١ – اشتراط السداد المجزأ

واستبدال الضمانات وفك رهن جزء منها[١]

الســــؤال:

تستفسر الإدارة التجارية عن إمكانية فعل الأتي في عقد إيجارة مع شركة نخيل:

١ – اشتراط السداد المجزأ في العقد.

٢ – فك رهن جزء من الضمانات على فترات محددة (مثل وصول المديونية إلى ٣٠٠ أو ٢٠٠ أو ١٠٠ ألف درهم).

٣ – استبدال الضمانات.

المبرر وراء هذه الطلبات هو أن شركة نخيل تريد أن تتفادى بطلان المديونية في حالة بيع أحد سعف جزيرة النخلة المؤجرة.

الجــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقـــابة الشرعية على الموضـــوع عاليه

---

[١] اجتماع رقم ٦٧/٨/١٠٨٥/٢٠٠٤م. بتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٥هـ الموافق ٢٤/١١/٢٠٠٤م.

ورأت ما يلي:

١ - يسمح للمستأجر (شركة نخيل) فعل ذلك.

٢ - بما أن شركة نخيل ستدفع العنصر الثابت من قيمة الإيجار سنويا (بالإضافة إلى دفعات نصف سنوية للإيجار العادي)، تسمح أحكام الشريعة بفك رهن الجزء من الأرض الذي يتناسب مع الجزء المسدد من قيمة الإيجار الثابت على فترات محددة.

ولكن من أجل تفادي الفوضى نقترح توافق هذا مع تواريخ سداد الدفعات الثابتة.

٣ - إذا كان قصدكم بالضمان هو الأرض، الرجاء الاسترشاد بالآتي:

الأرض المشتراة من قبل المؤجر، وأعيد تأجيرها على المستأجر، لا يمكن استبدالها خلال فترة الإجارة، إذا احتيج إلى استبدال الأرض، فإنه يجب إنهاء عقد الإجارة مبكرا، مما سيحتم على المستأجر شراء الأرض، وفقا لرسالة الوعد بالشراء.

لذلك، سنحتاج إلى عقد شراء وإجارة للأرض الجديدة (البديلة) بين البنك وشركة نخيل، بحيث تستطيع شركة نخيل أن تبيع الأرض الجديدة على البنك، ثم تعيد استئجارها.

إذا دعت الحاجة، فإنه يمكن جعل مدة الإجارة، مطابقة لما تبقى من

فترة الإجارة، التي تم إنهاؤها مبكرا.

الرجاء العلم بأن مبدأ اعتبار الأرض كضمان غير شرعي، لأن الأرض ملك للبنك، و لم تعط كضمان للبنك.

الرجاء إدراج النقاط المذكورة أعلاه في رسالة العرض، وإرسالها إلى الهيئة لاعتمادها نهائيا.

٦٢ – هيكلة التمويل لشركة. ....[1]

الســـــؤال:

ترغب شركة ...... في تطوير الأرض التي تكونت من ردم البحر وتطلب من البنك صيغة مناسبة لتمويلها بمبلغ. .... مليون دولار.

الجـــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقـــابة الشرعية على الموضـــوع عاليه ورأت ما يلي:

أن هيكلة هذا التمويل يمكن أن تكون على النحو التالي:

١ – تقوم شركة نخيل ببيع الأرض إلى عدة بنوك مشاركة في التمويل بقيادة بنك دبي الإسلامي الذي يتولى تنفيذ المعاملة باعتباره وكيلاً عن بقية البنوك الممولة.

٢ – يقوم بنك دبي الإسلامي نيابة عن البنوك المشاركة بتأجير الأرض إلى شركة نخيل البائعة بغرض البناء عليها، ويجب أن يبدأ البناء فور الانتهاء من أعمال المرافق، وإذا لم تبدأ الشركة المستأجرة

---

[1] اجتماع رقم ٦٧/٨/١٠٨٥/٢٠٠٤م. بتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٥هـ الموافق ٢٤/١١/٢٠٠٤م.

في عملية البناء على الأرض خلال المدة المعقولة، فإن هذه المعاملة تكون باطلة.

٣ – تكون الأجرة عادية في أول مدة الإجارة، ثم يضاف إليها أجرة ثابتة بعد المدة المتفق عليها.

٤ – يتعهد المؤجر ببيع الأرض إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، ولكن المستأجر له الحق في شراء الأرض في أي وقت خلال فترة الإجارة بدفع الإيجارات المتغيرة والثابتة المستحقة للمؤجر، وكذلك من حق المؤجر الطلب من المستأجر شراء الأرض في حالة التصفية للمستأجر.

العقــــود:

تم اعتماد العقـــود التـــالية من قبل الهيئة لتنفيذ هذه المعاملة، نسخ العقـــود مرفـــقة:

١ – عقد إدارة استثمار بين بنك دبي الإسلامي والبنوك المشاركة.

٢ – عقد شراء بين البنك وشركة نخيل.

٣ – مستند يعلن فيه المستأجر بأنه يحتفظ بالملكية المسجلة بصفته أميناً لصالح المشتري.

٤ – عقد إجارة أساس بين البنك وشركة نخيل.

٥ – عقد وكالة خدمات بين البنك وشركة نخيل.

٦ - وعد بالشراء من شركة نخيل.

٧ - وعد بالبيع من البنك،

٨ - صك ضمان وتعويض من سلطة موانئ دبي.

يمكن تنفيذ هذه المعاملة على أن يتم توقيع العقود بالتسلسل المذكور أعلاه مع ذكر تاريخ وتوقيت التوقيع.

٦٣ - التوقـــيع على اتفــاقيـــات بدون ذكـــر للتاريخ[١]

الســـــؤال:

الموضوع يتلخص في أن بنك دبي الإسلامي دخل في اتفاقية مع بنوك أخرى، لإدارة الاستثمار مع شركة (أ) كما ورد في الأسئلة السابقة، وبنك دبي الإسلامي هو الوكيل عن البنوك الأخرى، ونظراً لأن التنفيذ سيتم في تاريخ لاحق غير معلوم، فإن الاتفاقيات سوف توقع بدون تاريخ.

والدائرة التجارية تستفسر عن مدى شرعية التوقيع على اتفاقيات مع شركة (أ) بدون ذكر التاريخ؟

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

لا مانع شرعاً من توقيع بنك دبي الإسلامي (بصفته وكيلا عن البنوك المشاركة) على اتفاقية إدارة استثمار بالمشاركة مع بنوك أخرى من الآن، على الرغم من أن التنفيذ سيكون لاحقاً في المستقبل القريب، وذلك لأن

---

[١] اجتماع رقم ٦٧/٨/١٠٨٥/٢٠٠٤م. بتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٥هـ الموافق ٢٤/١١/٢٠٠٤م.

العبرة في الوكالة باتفاق الطرفين وليست بوقت التنفيذ.

وبالمثل يمكن للأطراف المشاركة التوقيع على الوثائق والاتفاقيات الأخرى الآن، وإبقاؤها أمانة لدى المحامي.

يوقع البنك مع مكتب المحامي على اتفاقية قصيرة، يذكر فيها أن هذه الوثائق والاتفاقيات غير المؤرخة، تبقى بعهدة مكتب المحامي، كأمانة إلى حين طلب بنك دبي الإسلامي تأريخها في يوم تنفيذ المعاملة، وتكون هذه الاتفاقية ملزمة لمكتب المحامي.

يكتب مكتب المحامي التواريخ على كافة الاتفاقيات، بحضور ممثل بنك دبي الإسلامي، ويمكن أن يحضر ممثلو البنوك الأخرى المشاركة، ولكن ليس ضرورياً.

ترسل نسخة كاملة من كافة الاتفاقيات بعد تأريخها إلى جميع الأطراف المشاركة.

٦٤ – إجارة منتهية بالتمليك

شركة. ...... للاستثمارات العقارية والتجارية[١]

الســـــؤال:

يتلخص الموضوع عاليه في أن المتعامل يملك أصلا، يستخدم مركزاً تجاريا، ويشتمل على محلات تجارية مؤجرة، وهذا الأصل مرهون لبنك دبي الإسلامي في دين استصناع على المتعامل، ويرغب المتعامل، في بيع حصة من هذا الأصل لبنك دبي الإسلامي، وبعض البنوك التقليدية، ثم استئجار هذه الحصة من المالك إجارة منتهية بالتمليك على أن يكون بنك دبي الإسلامي منظما لهذه العملية، وأمينا للاحتفاظ بالضمانات، وقد تضمنت وثائق هذه العملية ما يلـــــي:

١ – عقد شراء الأصل

٢ – عقد إيجار الأصل لبائعه إجارة منتهية بالتمليك

٣ – عقد رهن الأصل في دين الأجرة وجميع التزامات المستأجر

٤ – اتفاق تعريف المصطلحات

---

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٦٩٧/١١/٤٠م. بتاريخ ١٤٢٣/٦/٢٦هـ الموافق ٢٠٠٢/٩/٣م.

٥ – تعهد من الشركاء في الشركة المتعاملة

٦ – اتفاقية وكالة الخدمات

٧ – اتفاقية الشروط العامة وبعض الوثائق أخرى.

الجـــــواب:

بعد دراسة هذه الوثائق والعقود رأت الهيئة ما يلي:

أولاً: اطلعـــت الهيئة على هيكلة التمويل ومستندات المعاملة، ورأت ما يلـــــي:

١ – شراء البنك عن نفسه بصفته وكيلاً عن بقية البنوك المشاركة في التمويل لحصة من العقار المملوك للمتعامل جائز ما دام الموكل قد حدد له الثمن، فيصير البنك بصفته شريكا على الشيوع في ملكية هذا العقار، وليست هذه شركة عقد بل شركة ملك، وبذلك لا يدخل البنك في أي نوع من أنواع المشاركة مع المتعامل في نشاطه التجاري، ولا يتعرض معه لأي مخاطر.

٢ – حيث إن العقار الذي اشترى البنك حصة شائعة فيه، ويرغب في تأجيرها للمتعامل، يشتمل على وحدات هي محلات تجارية مؤجرة لآخرين قبل إبرام عقد البيع.

وحيث إن عقود الإيجار التي أبرمها المالك، تعد نافذة شرعاً في

حـــق مشتري العقار الجديد، الذي لا يستطيع فسخها بإرادته المنفردة، وهو في نفس الوقت يستحق الأجرة للمدة الباقية من عقـــود الإيجار، فإنه يلزم فسخ هـــذه العقود، قبل أن يقوم البنك بتأجير حصته في العقار للبائع، وإلا كان عقد الإيجار للبائع موقوفا على إجـــازة المستأجرين الحاليين، فإن أجازوه جاز، وإلا بطل.

وترى الهيئة أن يقوم البائع الذي يرغب في استئجار العقار المبيع بإعلان المستأجرين الحاليين للعقار برغبته في فسخ عقود الإيجار القائمة، والتي وقعت منه بصفته مالكا، مع وعد ملزم بأن يقوم بتأجير العقار لهم، بنفس شروط الإجارة القائمة بصفته مستأجرا، على أن يحدد لهم موعدا للقبول، ويذكر فيه أنه إذا لم يتلق ردا منهم في خلال مدة محددة، فإنهم يعتبرون قابلين للاستمرار معه بنفس شروط الإيجار القائم بصفته الجديدة، أي بصفته مستأجراً، ثم يرسل لهم العقود الجديدة الموقعة منه بهذه الصفة، أو يعتبر الإعلان بمثابة تجديد للعقد بالصفة الجديدة.

وترى الهيئـــة عدم التـــوسع في هـــذا الحل إلا في حالات الحاجـــة الملمـــة.

٣ - يقوم البنك بتأجير حصته في هذا العقار، بعد اتخاذ الإجراءات السابقة من شريكه المتعامل، بتوقيع عقد إيجار مستقل، يوقع بعد

توقيع عقد البيع، والإجراءات السابقة، بحيث يستكمل هذا العقد جميع شروطه الشرعية، ويرتب أحكام عقد الإيجار في العلاقة بين البنك والمتعامل.

٤ - يصدر البنك المؤجر وعدا للمستأجر بتمليكه العقار في نهاية مدة الإجارة، إذا ما قام بدفع الأجرة وبقية الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار وذلك بثمن متفق عليه، كما يمكن أن يكون هذا التمليك الموعود به بتوقيع وعد بهبة أو بهبة معلقة على شرط وفاء المستأجر بجميع التزاماته المترتبة على عقد الإيجار.

٥ - تحديد الأجرة في عقد الإيجار يمكن أن تتكون من عنصرين:

أحدهما ثابت: ويشكل في واقع الأمر حصة من ثمن العقار، وإن أخذ جميع أحكام الأجرة الشرعية.

وثانيهما: متغير مرتبط بمؤشر الأيبور. على أن يربط العنصران معاً عند تحديد الأجرة في العقد.

٦ - مدة الإيجار: يجب أن يَعِدَ البنكُ المؤجر بتأجير حصته في العقار لمدة معينة، على أن تقسم هذه المدة إلى فترات إيجارية، ثم تحدد أجرة الفترة الأولى بالأرقام، ثم تجدد الإجارة كل فترة إيجارية بأجرة تعتمد على مؤشر الأيبور، بالإضافة إلى نفقات الصيانة وأقساط التأمين للفترة الإيجارية السابقة وعناصر أخرى، يتفق

عليها العاقدان على أنها جزء من الأجرة، وبذلك تكون أجرة كل فترة محددة عند بدايتها بالأرقام، على أن يتم تجديد العقد لكل فترة إيجاريه بإيجاب وقبول في أي صورة تفيد التراضي على المدة المحددة والأجرة المحددة.

٧ - إذا انتهت مدة الإجارة، وقام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته من دفع الأجرة وغيرها من التعويضات إن كان لها محل، فإن البنك المؤجر يلزمه أن يوقع عقدا مستقلا يبيع به حصته في العقار.

٨ - حيث إن القوانين السارية في الإمارات تمنع من بيع العقارات للبنوك الأجنبية، وحيث إن هناك بنكين (تقليديين) يرغبان في تمويل هذه العملية مع بنك دبي الإسلامي، فإنه لا مانع شرعاً من أن يتم عقد بيع العقار لبنك دبي وحده، على أن يحوز بنك دبي الإسلامي حصة البنوك المشاركة في التمويل بصفته وكيلا يحوز لصالحه وصالح شركائه في التمويل، مع أخذ تعهد (ورقة ضد) من بنك دبي الإسلامي يفيد ذلك.

٩ - وحيث إن هناك عقبات في سبيل تسجيل العقار، فإنه لا مانع شرعاً من أن يكون عقد البيع عرفيا غير مسجل، وتترتب عليه جميع أحكامه الشرعية من نقل الملك وغيره، غير أن الهيئة ترى ضرورة ارتهان العقار رهنا تأمينيا من الدرجة الأولى من البائع، ضمانا لعدم بيعه للغير مرة أخرى، وضمانا لوفاء المستأجر

الراهن للوفاء بجميع التزاماته المترتبة على عقد الإيجار وخصوصاً دفع الأجرة في مواعيد استحقاقها.

١٠- وحيث إن المؤجر يرغب في توكيل المستأجر في القيام بإجراءات التأمين على العقار المستأجر، وصيانته، ودفع أقساط التأمين ونفقات الصيانة الأساسية التي تلزم المؤجر بصفته مالكا، على أن يستردها من المؤجر، فإن المستأجر يعد ملتزما بذلك بحكم الوكالة.

وقد نص عقد وكالة الخدمات على ذلك.

والشريعة الإسلامية لا تمنع من الاتفاق بين المؤجر والمستأجر عند تحديد الأجرة لفترة إيجاريه معينة، من أن يأخذ في الاعتبار ما يتحمله المالك من أقساط التأمين، ونفقات الصيانة الأساسية، وأن يضيف ذلك إلى أجرة الفترة الإيجارية المعينة، طالما أن أجرة هذه الفترة تكون معلومة ومحددة بالأرقام بل إن للعاقدين (المؤجر والمستأجر) أن يتفقا عند تحـــديد الأجرة على أن يضـــاف إلى الأجرة عناصر أخرى، أو نفقات، أو مصروفات أنفقها المؤجر أو المستأجـــر نيابة عنه بصفته وكيل خدمات، حتى تلك التي كانت تلزم المؤجـــر، لأن المطلوب من الناحية الشرعية هو الرضا على تحديد الأجرة وأن تكون هذه الأجرة معلومة عند التعاقد، أما العناصر التي تؤخـــذ في الاعتبار عند تحـــديد الأجرة، فإنها لا تؤثر طالما رضي العاقدان على هـــذا التحـــديد.

وتؤكد الهيئة في هذا الخصوص على ضرورة تحديد الأجرة بالأرقام عند بداية كل فترة إيجارية، يتجدد بها عقد الإيجار.

وليس هناك مانع شرعي من تقدير نفقات الصيانة الأساسية وأقساط التأمين التي تضاف لأجرة الفترة الإيجارية الأولى، حتى وإن حدث أن النفقات والأقساط الفعلية التي دفعت بعد ذلك أثناء هذه الفترة، كانت أقل أو أكثر مما قدره العاقدان، وأضافاه إلى الأجرة، فان ذلك جائز مادام التراضي قد تم بين العاقدين.

ثانيـــاً: هناك ملاحظات أبدتها الهيئة على العقود والاتفاقيات الخاصة بهذه المعاملة وهي:

جميع النصوص التي تلزم المستأجر بالتعويض، يجب أن يكون التعويض فيها مستندا إلى تعد أو تقصير من المستأجر، أو إلى مخالفة عقود واتفاقيات هذه المعاملة.

أما إذا كان الضرر الذي أصاب المؤجر ناتجا عن قوة قاهرة، أو سبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه، ولا قدرة له على دفعه أو تلافي آثاره فإن الشريعة لا تفرض التعويض أو الضمان على المستأجر؛ لأنه أمين لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير، أو مخالفة شروط وأحكام العقود التي وقعها، ولكن لا مانع شرعاً من أن يتفق المؤجر والمستأجر عند تحديد الأجرة، أن يُضَمِّنا الأجرة ما يقابل الأضرار التي وقعت على المؤجر، بسبب لا يد للمستأجر فيه، لأن إضافة هذه المبالغ إلى الأجرة، تجعلها جزءا من الأجرة المتفق عليها

التي تخضع لاتفاق العاقدين، وليست تعويضا عن ضرر أصاب المؤجر، بسبب لا يد للمستأجر فيه.

ثـــالـــثاً: الضــــرائب

هناك نوعان من الضرائب:

- **ضرائب تفرضها السلطات الضريبية** على المؤجر بصفته مالكا أو مؤجرا كالضريبة العقارية، والضريبة على الدخل، فهذه يتحملها المؤجر، ولا يجوز تحميلها للمستأجر بحال، لأن هذا شرط ينافي مقتضى العقد، وإذا دفعها المستأجر بصفته وكيل خدمات أو بنص في القانون يلزمه بدفعها مع خصمها من الأجرة أو استيفائها من المؤجر، فإن للمستأجر أن يطالب بها المؤجر، إلا إذا كان فرض هذه الضريبة، أو تحديد مقدارها، كان بتعد أو تقصير من المستأجر، فإنه يسأل عن تعويض المؤجر هنا على أساس المسؤولية التقصيرية أي التعدي والتقصير، ويتمثل التقصير هنا في حالة ما إذا تسبب المستأجر بخطئه في تحميل المؤجر لضريبة لم تكن واجبة عليه، أو بأزيد من الضريبة الواجبة، ولا خلاف في جواز أخذ ما يدفعه المؤجر من ضرائب في الاعتبار عند تحديد الأجرة، وأن يعد المستأجر بذلك، على أن تكون هذه الضريبة معلومة ومحددة بالأرقام عند إضافتها إلى أجرة فترة إيجارية معينة.

والنوع الثاني: من الضرائب **ضرائب تلزم المستأجر على استخدامه للعقار المؤجر** وهي تفرض على الانتفاع بالعين المؤجرة وهذه يتحملها المستأجر، وإذا دفعها المؤجر بحكم القانون الذي يلزم بدفعها ثم مطالبة

المستأجر بها، فإن له أن يطالب المستأجر بها، ما لم يكن المؤجر قد ارتكب خطأً تسبب عنه فرض هذه الضريبة على المستأجر، أو زيادة مبلغها، ولا يجوز الاتفاق في الضرائب على غير ذلك.

رابعـــاً: الهـــلاك الكلي للعـــين المؤجـــرة:

تبين للهـــيئة أن عقد الإيجار قد نص صراحـــة على انفساخ عقد الإيجار بسبب هـــلاك العين المستأجرة، وأن المســـتأجر لا يغرم إلا أجرة المدة السابقة على الهلاك، طالما أن هذا الهلاك لم يكن بتعديه أو تقصيره أو عدم وفائه بالتزاماته التي فرضها عليه عقـــد الإيجار، أو العقود والاتفاقيات الملحقة به أو المكملة له، على أن المالك المؤجر يستحق مبلغ التأمين، لأن المالك هو الذي يدفع أقساط التأمين، ولأن وثيقة التأمين ينبغي أن تحول إليه إذا كانت باسم المستأجر لأسباب فنية أو عملية. غير أن مبلغ التأمين قد لا يكون كافيا لتعويض المالك عن قيمة العين أو الحصة الباقية التي لم يشترها المستأجر منه. ومن المعلوم أن الهيئة تشترط أن يكون التأمين لدى شركات التأمين الإسلامي ما دام ذلك ممكناً.

وترى الهيئة أن التأمين إنما يكون للمبنى، وليس لأرض العقار التي لا تهلك، بل تبقى، وهذه الأرض لها قيمة بالنسبة للعقار كله، وحيث إن هذه الأرض مملوكة للمؤجر، فإن ثمنها يعوضه عن نقص مبلغ التأمين عن قيمة الحصة الباقية على ملكه من العقار، فللبنك المؤجر أن يبيعها في السوق، والقاعدة الشرعية أن ذلك كله إذا لم يكف لتعويضه عن قيمة حصته في

العقار، فإنه يتحمل الغرم والمخاطر؛ لأنه مالك والمال يتلف ويهلك على ملك وضمان مالكه، ما لم يكن هناك شخص آخر مسؤول عن هذا الهلاك أو التلف، ولا يجوز بحال إلزام المستأجر بتعويض المؤجر عن الفرق بين مبلغ التأمين، وقيمة حصته في العقار، حتى مع الاتفاق على ترك الأرض بعد الهلاك للمستأجر؛ لأن ذلك مخالف لقواعد الضمان، ولأنها صفقة تحتوى على الغرر، لأن هذه الصفقة بيع للأرض في مقابل ثمن مجهول عند الاتفاق.

وترى الهيئة حلا لهذه المشكلة وتجنبها للمخالفة الشرعية (التي نتجت عن إصرار البنوك الممولة في عدم تحمل أي مخاطر تجارية، لأنها متأثرة بمنهج القرض بفائدة حيث لا يتحمل فيه المقرض أي مخاطر تجارية) أن يشترط المؤجر على المستأجر بصفته وكيل خدمات أن يؤمن على العقار بمبلغ يكفي في جميع الأحوال لتعويض المؤجر عند هلاك العين المؤجرة عن كامل حصته في ملكية العقار، في مقابل توقيع المؤجر عقد هبة معلقة على شرط قيام المستأجر بصفته وكيل خدمات بالوفاء بجميع تعهداته في عقد وكالة الخدمات ومنها بالطبع مبلغ التأمين الذي يغطي قيمة حصة المؤجر من العقار.

ومن الناحية الشرعية فإن المؤجر هو الذي يدفع أقساط التأمين بصفته المالك المؤمن والمستفيد الوحيد من التأمين، غير أن أقساط التأمين تؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجرة كل فترة من فترات الإجارة، وتصير جزءاً من هذه الأجرة، وذلك باتفاق المؤجر والمستأجر كما سبقت الإشارة إليه.

٦٥ – عقـــد إجـــارة منتهـــية بالتمليك[1]

إنه بتاريخ.......... تم الاتفاق بين كل من :

أولاً: بنك دبي الإسلامي شركة مساهمة عامة وفق قانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة.

وعنوانه: دبي ص ب:. ....

ويمثله السيد/. .... بصفته. ....

ويشار إليه فيما بعد بـــ.............................. "الطرف الأول"

ثانياً: شركة (...........) **العقارية التجارية** شركة ذات مسؤولية محدودة.

وعنوانها:. ....

ويمثلها السيد/. ....

بوكالة السيد/. .... بصفته شريكاً.

والسيد/. .... بصفته شريكاً.

ويشار إليهم مجتمعين فيما بعد بـــ. .... "الطرف الثاني"

---

[1] اجتماع رقم ٤٠/١١/٦٩٧/٢٠٠٢م. بتاريخ ١٤٢٣/٦/٢٦هـــ الموافق ٢٠٠٢/٩/٣م.

تمهيـــــــــــد:

حيث إن الطرف الأول قد قام بشراء وحيازة قطعة الأرض رقم (......) بإمارة الشارقة، منطقة النهدة حوض رقم (.......) بناء على طلب الطرف الثاني، ووعده باستئجارها بعد تملك الطرف الأول وقبضه لها.

وحيث إن الطرف الثاني يرغب في الوفاء بوعده باستئجار الأرض المذكورة بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

وحيث إن الطرف الأول أبدى موافقته على تأجير هذه الأرض للطرف الثاني إجارة منتهية بالتمليك على الوجه المشروع.

فقــد اتفق الطرفان، وهما بكامل أهليتهما المعتبرة قانوناً وشرعاً على الشروط والأحــكام التالية:

المــادة الأولى: أهمــية التمهـــيد

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، يفسر ويقرأ معه، ويحدد نطاق تطبيقه ومجال إعماله في ضوئه.

المــادة الثــانيــة: مــدة العــقد

وافق الطرف الأول على تأجير الأرض المبينة الحدود والمعالم والأوصاف في المادة رقم (٣) للطرف الثاني لمدة سبع سنوات تبدأ من تاريخ تسليمها للطرف الثاني بعد توقيع هذا العقد.

المادة الثالثة: محل عقد الإيجار – العين المؤجرة

العين المؤجرة هي القطعة رقم (.........) حوض رقم (.....) بإمارة الشارقة – منطقة النهضة، والتي تبلغ مساحتها (.............) متر مربع.

حدودها : الحد الشمالي طريق حوض. .... متر

والحد الجنوبي حدود الشارقة دبي.

والحد من الشرق قطعة رقم (..........)

ومن الغرب طريق عرض. .... متر.

المادة الرابعة: محل عقد الإجارة– الأجرة:

الأجرة الإجمالية للعين المؤجرة في مدة الإيجار هي مبلغ. .... درهماً. تدفع على النحو التالي:

السنة الأولى:. .... درهم/درهما

السنة الثانية :. .... درهم/درهما.

السنة الثالثة:. .... درهم/درهما.

السنة الرابعة:. ....درهم/درهما.

السنة الخامسة:. ....درهم/درهما.

السنة السادسة:. ....درهم/درهما.

السنة السابعة:. ....درهم/درهما.

المجمـــــوع:.....................................درهم/درهما.

المادة الخامسة: الغرض من استخدام العين المؤجرة:

يلتزم الطرف الثاني باستخدام العين المؤجرة، لغرض توفير مواقف إضافية لمركز "............" وللمنطقة المجاورة لها، وللطرف الثاني القيام ببناء ما يلزم للانتفاع الكامل بالعين المؤجرة للغرض المذكور، ولا يحق للطرف الثاني استخدام الأرض لغير الغرض المؤجر له، إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة، ويلتزم الطرف الثاني في حال عدم تقيده باستعمال العين في هذا الغرض، بتعويض الطرف الأول عن كافة الأضرار التي تلحقه من جراء استعمال العين المؤجرة في غير ما أجرت من أجله.

المادة السادسة: ضمانات دفع الأجرة:

يلتزم الطرف الثاني بتقديم كفالة مصرفية بقيمة أجرة سنتين، على أن يتم تجديدها سنوياً بقيمة الأجرة للسنة اللاحقة لتاريخ استحقاق الكفالة.

المادة السابعة: إخلال المستأجر بدفع الأجرة:

١ - إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في مواعيد استحقاقها، جاز للمؤجر تسييل الكفالة، واستيفاء حقه منها، دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار.

٢- يلتزم المستأجر في الحالة السابقة (حالة تسييل الكفالة) بتقديم كفالة أخرى عن إيجار السنة التالية، على النحو المبين في المادة السابقة، وإلا جاز

للمؤجر فسخ عقد الإيجار، واسترداد العين المؤجرة، والتصرف فيها بكافة أنواع التصرفات، مع التعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء التأخير في دفع الأجرة، على أن يخصم هذا التعويض من مجموع الأجرة الثابتة للسنوات السابقة على الفسخ، ويرد الباقي للطرف الثاني (المستأجر).

٣ - ولغرض تطبيق حكم الفقرة السابقة (٢) توزع الأجرة السنوية إلى جزئين جزء ثابت، وجزء متغير، وذلك على النحو التالي:

السنة	**جملة الأجرة السنوية**	**الجزء الثابت**	**الجزء المتغير**
السنة الأولى:	....	....	....
السنة الثانية :	....	....	....
السنة الثالثة:	....	....	....
السنة الرابعة:	....	....	....
السنة الخامسة:	....	....	....
السنة السادسة:	....	....	....
السنة السابعة:	....	....	....

المادة الثامنة: وعد المؤجر ببيع العين المؤجرة للمستأجر

(١) يعد الطرف الأول (المؤجر) أن يبيع العين المؤجرة للطرف الثاني (المستأجر) في نهاية مدة الإيجار، ويتعهد بتوقيع عقد البيع واتخاذ إجراءات نقل ملكيتها إلى المستأجر، وذلك بشرط أن يقوم المستأجر بأداء التزاماته المترتبة على هذا العقد، ويتم هذا البيع بعقد مستقل وبثمن

رمزي مقـــداره. .... درهـم، وبمصاريف على عاتق المستأجر (المشتري).

(٢) ويلتزم الطرف الأول (المؤجر) بتعويض الطرف الثاني (المستأجر) عن الأضرار التي تلحقه من جراء عدم الوفاء بوعده بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر بعد قيامه بالوفاء بالتزاماته المترتبة على عقد الإيجار.

المادة التاسعة:

يفسر هذا العقد ويحدد نطاق تطبيقه ومجال إعماله في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية وفي حالة نشوء أي نزاع أو خلاف سواء كان متعلقاً بتطبيق العقد أو تفسيره وتعذر حله ودياً خلال شهر من إخطار أحد الطرفين الآخر على أن يكون الاختصاص لمحاكم الشارقة.

المادة العاشرة:

حرر هذا العقد من نسختين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبه.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي	شركة (.........) **العقارية التجارية**
ويمثله/...........	ويمثلها/.................
التوقيع/..........	التوقيع/..................

٦٦ – التعويض عند هلاك العين المؤجرة

(شركة. .... للألمنيوم)[1]

الســــــــــؤال:

يتلخص الموضوع في أن المتعامل يرغب في بيع بعض المعدات الموجودة في ملكه لمجموعة من البنوك الإسلامية والبنوك المشاركة في هذا التمويل، على أن يقوم باستئجارها لمدة وبأجرة يتم الاتفاق عليها.

وقد تضمن عقد الإجارة المقترح في الهيكلة بنودا خاصة بالهلاك الكلي للأصل المؤجر، سواء أكان هذا الهلاك بسبب خطأ أم تقصير المستأجر، أم كان لا يد لأحد فيه.

والمطلوب هو بيان حكم الشريعة:

- في عقد الإجارة،
- وفي استحقاق مبلغ التأمين،
- وفي التزام المستــأجر بالتعــويض إذا كان الهــلاك الكلي بسبب من جانبــه،

[1] اجتماع رقم ٤٩/٦/٧٨٧/٢٠٠٣م. واجتماع رقم ٤٤/٧٥٧/٢٠٠٣م.

- وفي إحلال معدات أخرى مكان المعدات الهالكة، وتقدير ثمن شرائها وتحديد أجرها، بعقود شراء وإجارة جديدة،
- وحكم ما لو كان مبلغ التأمين أقل أو أكثر من ثمن المعدة الجديدة التي ستحل محل المعدة الهالكة،
- وكيف تحسب الأجرة في هذه الحالة؟

الجـــــــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عالية، ويمكن عرض الإجابة على هذه الاستفسارات على النحو التالي:

أولا: في حالة الهلاك الكلي: ينتهي عقد الإيجار سواء كان هذا الهلاك بسبب من جانب المستأجر، أو كان بسبب أجنبي أو بقوة قاهرة، لأن هلاك محل العقد يقتضي انفساخ العقد تلقائيا بحكم الشرع، ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك، لأن الاتفاق على ما يخالف مقتضى العقد باطل باتفاق العلماء.

ثانيا: إذا انفسخ العقد: فإن البنوك المالكة للمعدة والمؤجرة لها تستحق مبلغ التأمين، لأنه بدل العين المؤمن عليها، ولأن الفرض أن هذه البنوك قد دفعت التأمين باعتبارها مالكة، ولا يؤثر في هذا أن عقد الإجارة يحمل المستأجر بأقساط التأمين باعتبارها جزءا من الأجرة، وسواء أكان هذا المبلغ مساويا لقيمة المعدة، وهو

الأصل، أم كان أقل من ذلك، فهذه مسألة بين المؤمن والمستأمن وهم مالكو المعدة الهالكة.

ثالثا: إذا كان الهلاك الكلي بسبب تعد أو خطأ أو تقصير المستأجر: فإنه يلتزم بتعويض المالك المؤجر عن الضرر الذي أصابه، وهو قيمة المعدة الهالكة، ولا دخل لهذا الحكم باستحقاق المؤجر لمبلغ التأمين، ما لم تكن وثيقة التأمين قد اشترطت غير ذلك. كما يلتزم بتعويضه عن الفرق بين مبلغ التأمين وقيمة المعدة الهالكة بسبب من جانبه.

رابعا: لا مانع شرعا من وجود علاقة ومعاملة جديدة بين المتعامل ونفس البنوك التي كانت تملك وتؤجر المعدة الهالكة، وذلك بعد تصفية المعاملة السابقة تماما، إذ لا علاقة بين المعاملتين، وعليه فإن لهذه البنوك أن تقوم بما يلي:

١ - أن تشتري معدة جديدة أو مستعملة من نفس المتعامل بالثمن الذي تم الاتفاق عليه، ولا مانع من أن تكون المعدة المشتراة مساوية لمبلغ التأمين، بحيث تقبض البنوك الممولة مبلغ التأمين، ثم تدفعه ثمنا للمعدة المشتراة، أو تحول الحق في قبض مبلغ التأمين للمستأجر ثمنا للمعدة المشتراة.

وفي هذه الحالة ستكون الأجرة مساوية للأجرة السابقة، وإن لم يكن هذا شرطا من الناحية الشرعية.

٢ - أن تؤجر البنوك المشاركة في التمويل هذه المعدة المشتراة

ثانية إلى المتعامل (المستأجر القديم) بعقد جديد تحدد فيه المدة والأجرة الجديدة.

ويمكن أن تكون الأجرة الجديدة هي الأجرة السابقة، وإن كان ثمن المعدة المشتراة وهو مبلغ التأمين، أقل من قيمة المعدة الهالكة، إذ لا حرج شرعا في تحديد الأجرة، بل وفي تحديد ثمن المعدة المشتراة.

خامسا: وهناك حالة خاصة يطلب البنك معرفة الحلول الشرعية الممكنة بالنسبة لها، وهي حالة ما إذا كان مبلغ التأمين أقل من ثمن المعدة الهالكة، والمعدة التي يقدمها المتعامل للبنوك لشرائها تساوي ثمن المعدة الهالكة، وهذا يعني أن البنوك الممولة سوف تجد نفسها مضطرة إلى دفع مبلغ إضافي، فوق ما تحصله من شركة التأمين، لشراء المعدة الجديدة التي تعطي نفس الأجرة، أي نفس العائد التي كانت تحصل عليه قبل هلاك المعدة الأولى، حيث إن العائد يحسب على أساس قيمة العين المؤجرة مضروبة في الأيبور +٢.

ومن الحلول الشرعية ما يلي:

١ - **إذا كان الهلاك بسبب من جانب المستأجر،** فإنه يلتزم شرعا بتعويض المؤجر بقيمة المعدة الهالكة، أو على الأقل قيمة الفرق بين ثمن المعدة، ومبلغ التأمين، حتى تحصل هذه البنوك في النهاية على معدة مساوية للمعدة الهالكة من حيث الثمن،

وبالتالي على أجرة مساوية للأجرة السابقة.

وبعبارة أخرى فإن المستأجر يجب أن يقبل أن يقبض في المعدة التي يقدر ثمنها بعشرة، ثمانية مثلا، وهي مبلغ التأمين، على أساس أنه مسؤول عن مبلغ ٢ مليون على الأقل وهو الفرق بين مبلغ التأمين وثمن المعدة الجديدة، ولا مشكلة في ذلك حيث إنه مسؤول عن الهلاك، فلا أقل من أن يدفع الفرق بين مبلغ التأمين وقيمة المعدة الجديدة.

٢ - إذا لم يكن هلاك المعدة بسبب من جانب المستأجر، فإنه لا يلتزم بالتعويض، وقد جرت عادة البنوك التقليدية المشاركة في التمويل مع البنوك الإسلامية على النص في عقد وكالة الخدمات على أن المستأجر بصفته وكيل خدمات ملتزم بعمل بوليصة تأمين كافية، وفي حدود قيمة العين المؤمن عليها، فإن دفعت شركة التأمين أقل من ذلك، كان هو المسؤول عن دفع الفرق لخطئه أو تقصيره في الوفاء **بالشرط**.

والأصل أن الشريعة الإسلامية لا توافق على هذا الشرط، ولا على خطأ المستأجر إذا جاء مبلغ التأمين أقل من ثمن العين المستأجرة المؤمن عليها، والأصل في هذه الحالة هو تحمل البنوك الممولة هذا النوع من مخاطر الملك، لأنها تستحق أجرة وعوائد العين، فعليها تحمل مخاطر هلاكها وتلفها، ولها عند عمل دراسة الجدوى وتحديد الأجرة أن تراعي مثل هذه المخاطر، ودرجة توقعها، دون أن تكون خاضعة لنظام الأيبور وغيره من المؤشرات،

فما الذي يمنع هذه البنوك من أن تزيد الأجرة بعدة نقاط فوق الأيبور لمواجهة مثل هذه المخاطر ويتحملها بشجاعة حسب قواعد الشريعة الإسلامية.

ومع ذلك فإن المتعامل يمكن أن يوافق على أن يبيع المعدة البديلة بنفس مبلغ التأمين، على أن تحسب الأجرة على نحو يحقق مصالح الطرفين في الحصول على نفس الأجرة، وإذا كانت الأجرة الثابتة سوف تنقص، فإن الأجرة المتغيرة يمكن أن تعوضها، كأن يكون الأيبور +٣ بدلا من الأيبور +٢ بحيث تكون المحصلة في النهاية هي حصول البنوك الممولة على مبلغ التمويل (ثمن المعدة المؤجرة) بالإضافة إلى الأجرة (العائد) المناسب.

وهذا يقتضي تغيير الصياغة بما تحمله من أفكار تناسب ذلك، وذلك حتى تأتي المعاملة في صيغة شرعية مقبولة.

وسوف تقوم الهيئة بدراسة الهيكلة الكاملة، وتوافي البنك بتقرير مفصل عن حكم الشريعة في كل جوانب الهيكلة، تمهيدا لإعداد العقود والمستندات المطلوبة ومراجعتها حسب أحكام الشريعة الإسلامية.

ومما تؤكد عليه الهيئة أن يتم التأمين المذكور في هذا العقد من خلال شركات التأمين الإسلامي.

٦٧ - هيكلة تمويل شراء طائرة
وتأجيرها لشركة طيران (.........)[1]

السؤال:

يتلخص هذا الموضوع في أن شركة طيران (.................) ترغب في تمويل شراء الطائرة التي تعاقدت عليها فعلا مع شركة إيرباص، من خلال تمويل مشترك بين مجموعة من البنوك الإسلامية والتقليدية، ويقترح مشروع هيكلة هذا التمويل أن يقوم الممولون بتعيين وكيل استثمار نيابة عنهم، أسموه مضارباً، ويقوم هذا المضارب بجمع التمويل المطلوب وشراء الطائرة وتأجيرها لشركة طيران (.........) (المستأجر) لمدة عشر سنوات، يتم خلالها رد رأس مال العملية، أي مبلغ تمويل شراء الطائرة مع عوائده في شكل أجرة، تتكون من جزئين:

أولهما: الأجرة الثابتة، وهي مبلغ التمويل.

وثانيهما: الأجرة المتغيرة وهي عوائد مبلغ التمويل، وهذه الأجرة بجزئيها تدفع على عشرين قسطاً نصف سنوي.

ولأغراض ضريبية خالصة يقوم المضارب بتأسيس وإدارة وقف

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٢/٣١م.

خيري، المستفيد فيه هم المشاركون في التمويل. ويقوم الوقف الخيري بتأسيس شركة ذات غرض خاص (S.P.C) وتكون مملوكة بالكامل لهذا الوقف. وهذه الشركة هي التي تقوم بشراء الطائرة المطلوب تمويلها من الشركة المصنعة (إيرباص) من أموال الوقف، ثم تؤجرها لشركة طيران (........)، وتدفع الأجرة لممولي شرائها، بصفتهم المستفيدين من الوقف الخيري، أما عين الطائرة (Title) فتبقى مملوكة لهذه الشركة.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة أعلاه وقد سبق أن درست الهيئة عملية مشابهة لتمويل طائرة لحساب شركة طيران (........) أيضاً، وأبدت بعض الملاحظات على وثائق تلك العملية، وخصوصاً عقد الإيجار، وطلبت إدخال بعض التعديلات على عقد الإيجار المقترح.

ولذا فإن الهيئة إذ توافق من حيث المبدأ على هيكلة هذه العملية والدخول فيها ترى ما يلي:

أولاً: الرجوع إلى الملاحظات التي سبق للهيئة أبداؤها على عملية تمويل شراء الطائرة السابقة التي نظمتها نفس مجموعة (S.H.P.C) وإجراء نفس التعديلات التي طلبتها الهيئة في تلك العملية.

ثانياً: تعيد الهيئة نفس الملاحظات والإضافات والتعديلات المطلوب

إدخالها بإيجاز، على أن تعـــاد الوثائق النهائية لهذه المعاملة بعد إعدادها على ضوء تلك الملاحظات والتعديلات إلى الهيئة لاعتمادها، كما جاء في مشروع الهيكلة المقدم للهيئة من أن العقود النهائية تعرض على الهيئة لاعتمادها.

وهذه الملاحظات هي:

١ - **وجوب توقيع عقد شراء الطائرة** بين الشركة ذات الغرض الخاص (S.P.C) والشركة المصنعة (إيرباص) بعد تنازل شركة (.........) عن عقد شرائها للشركة ذات الغرض الخاص، حيث إن هذا التنازل لا يكفي لانتقال ملكية الطائرة إلى المتنازل إليه حيث إن التنازل بيع عين لم تقبض، وهو لا يجوز، كما أن بيع الالتزامات أو الديون لا يصح، وشركة طيران (.........) لا تملك الطائرة المصنعة إلا بعد تسلمها، وقبل ذلك وأثناء التصنيع هي ملك للصانع، ولا يصح في عقد الاستصناع أن يتصرف المستصنع في العين المصنعة قبل قبضها لأنه غير مالك، لذا كان لا بد من توقيع عقد شراء جديد بين الشركة ذات الغرض الخاص (S.P.C) وبين الشركة المصنعة (إيرباص) واعتبار التنازل الصادر من شركة طيران (.........) إلى تلك الشركة فسخا لعقد شراء العين المصنعة مع الصانع (إيرباص)، ولا يفيد بذاته بيع ولا نقل ملكية الطائرة إلى المتنازل إليه للأسباب المذكورة.

كما أن تسليم الطائرة للشركة ذات الغرض الخاص، المتنازل إليها لا يفيد بذاته نقل ملكية الطائرة إلى المتنازل إليه، لأن التسليم ليس بيعاً بل تنفيذ لعقد البيع الذي يجب إبرامه مع المصنع من شركة"إيرباص"على النحو المتقدم قبل عملية التسليم.

٢- إعادة دفع مبلغ التمويل Repayment

جاء في مشروع هيكلة التمويل أن مبلغ التمويل يعاد دفعه إلى الممولين على عشرين قسطاً نصف سنوي، أي خلال عشر سنوات وهي مدة عقد الإجارة وحيث إن الصيغة التي جرت عليها هيكلة العملية هي عقد الإجارة، فيجب تسمية هــذه المدفوعات بمبلغ الأجرة الثابتة، وأقساط الأجرة الثابتة، بدلاً من تسمية ذلك إعادة مبلغ التمويل، لأن القسط الذي يدفــع كل ستة أشهر ليس سداداً لقرض ولا ثمناً في بيع، لأنه لا يربط البنوك المشاركة في التمويل بشركة طيران (..............) عقد قرض ولا عقد بيع للطائرة، بل عقد إجارة تنتهي بالتمليك في نهاية مدة الإجارة ودفع جميع أقساط الأجرة الثابتة والمتغيرة، ولا بد من توقيع عقد بيع في نهاية مدة الإجارة، وقبل ذلك تبقى العلاقة علاقة مؤجر ومستأجر فقط.

ولذا فإنه يجب عند صياغة عقد الإجارة أن يعبر عن ذلك بعبارة أقساط الأجرة الثابتة، وعن هامش الربح بأنه قسط الأجرة

المتغير، ويعدل الجدول الملحق بقائمة الشروط تبعاً لذلك، على أن يضم كلاهما في مبلغ واحد.

٣- هامش الربح Profit Margin

يجب أن يسمى هذا "جزء الأجرة المتغير" كما تقدم، لأن الذي يستحقه المؤجر هو أجرة وليس ربح تمويل كما تقدم، وحتى يتم تحديد القسط المتغير من الأجرة على أساس الأيبور كل ستة أشهر فإنه يجب لكي تكون الأجرة معلومة وتصح الإجارة أن تكون مدة عقد الإيجار الأول لمدة ٦ أشهر تحدد فيها الأجرة بالأرقام حتى يتوافر لها شرط العلم، ثم يعد المستأجر المؤجر وعداً ملزماً بتجديد هذه المدة كل ستة أشهر بأجرة تحدد على أساس ٧٠ نقطة فوق الأيبور من رصيد الأجرة الثابتة، ثم يتبادل المؤجر والمستأجر إشعارات التجديد بالأجرة المحددة كل ستة أشهر، ولا يستطيع المؤجر في هذه الحالة أن يرفض التجديد بالأجرة المتغيرة التي يتم الاتفاق عليها.

وهذا يجعل الأجرة معلومة فتصح الإجارة، ويمكن في هذه الحالة إضافة أقساط التأمين، ومقابل نفقات الصيانة الأساسية عن الفترة السابقة؛ لأنها تكون معلومة كذلك.

٤- التعويض عن التأخير (Delayed Payment Compensation)

حيث إنه لا يجوز للبنوك الإسلامية تقاضي فوائد تأخير، فإنه

يجب النص في عقد الإيجار على أن هذه الغرامات تسلم للبنوك الإسلامية المشاركة في التمويل بصفتها البنوك المؤجرة، كل في حدود حصته من هذه الغرامات، وذلك لصرفها في أوجه البر، حسب ما ترى الهيئات الشرعية بهذه البنوك.

وترى الهيئة أن ينص في العقد على أن حصة البنوك من الغرامات – إن وجدت – تصرف في وجوه الخير.

٥ – السداد Payments

توجب قائمة الشروط على المستأجر أن يدفع الأجرة كاملة، دون مقاصة بين الأجرة وما قد يكون للمستأجر من دين طرف المؤجر، وكذلك دون تخفيض الضرائب التي قد تلزمه بنص القوانين، ومن العدالة أن يقيد هذا النص بحيث يستطيع المستأجر أن يخصم من الأجرة مقدار الضرائب التي يفرضها القانون على المؤجر بصفته مالكاً مؤجراً، ولا يستطيع المستأجر رفض دفعها كالضريبة على الملك والضريبة على الدخل من الإيجار، فإن المؤجر في هذه الحالة يلتزم بدفع هذه الضريبة ولا يجوز له تحميلها على المستأجر؛ لأنها:

أولاً: لا تلزمه.

وثانياً: لا يجوز أن تكون جزءاً من الأجرة، لأنها مجهولة عند التعاقد، ولو كانت معلومة عند توقيع عقد الإجارة أو

تحديده لأمكن إضافتها إلى الأجرة كالشأن بالنسبة لنفقات الصيانة الأساسية وأقساط التأمين التي يجوز إضافتها إلى الأجرة بعد أن تصير معلومة على النحو المتقدم.

٦ - نقل الملكية Transfer of title

لا تنتقل الملكية إلى المستأجر بمجرد دفع المبلغ الواجب دفعه عند استعمال وعد المؤجر له بالبيع أو وعده هو للمؤجر بالشراء في حالات خاصة، بل لا بد من توقيع عقد بيع بين المؤجر والمستأجر.

٧ - الصيانة والتشغيل Maintenance and Operation

قررت قائمة الشروط أن الصيانة الأساسية تلزم المؤجر وفقاً لعقد الإجارة، أي بصفته مؤجراً، وأنه يوكل المستأجر، بصفته وكيل خدمات، ليقوم بهذه الصيانة، ثم يعوضه المؤجر بناء على هذا العقد، وباعتباره وكيل خدمات، ثم قررت أنه يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقدار تكاليف الصيانة، وتكون النتيجة هي أن المستأجر هو الذي تحمل تكاليف الصيانة الأساسية، ولا يمكن اعتبار المبالغ التي يدفعها المستأجر في الصيانة الأساسية جزءاً من الأجرة، لأن تكاليف الصيانة مجهولة عند التوقيع على العقد والأجرة، وكل جزء منها يجب أن يكون

معلوماً عند التوقيع على العقد وإلا بطل عقد الإجارة.

والصياغة التي تحقق هذه المصلحة وتتفق مع حكم الشريعة الإسلامية، هي أن يكون عقد الإجارة لمدة ستة أشهر بأجرة محددة بالأرقام على أساس الأيبور في ذلك الوقت، وهو معلوم، وحيث لا توجد نفقات صيانة، ثم يعد المستأجر المؤجر وعداً ملزماً شرعاً وقانوناً بأن يجدد عقد الإجارة كل ستة أشهر، لمدة عشر سنوات، بأجرة تتكون من القسط الثابت بالإضافة إلى قسط الأجرة المتغير وهو ٧٠ نقطة فوق الأيبور من رصيد أقساط الأجرة الثابتة، بالإضافة إلى نفقات الصيانة التي أنفقت في خلال فترة الإجارة السابقة، وإلى أقساط التأمين كذلك، وهذه تكون معلومة في نهاية فترة الإجارة السابقة، وبالنسبة للفترة الأخيرة من عقد الإجارة تقدر تكاليف الصيانة وأقساط التأمين حسب الفترة السابقة. وبذلك تكون تكاليف الصيانة ونفقات التأمين معلومة فتكون جزءاً من الأجرة.

٨ - تغيير أجزاء الطائرة Replacement and Pooling of Parts

ألزمت قائمة الشروط المستأجر بتغيير الأجزاء المستهلكة، والمفقودة والمسروقة، والتالفة تلفاً لا يمكن إصلاحه بأجزاء لا تقل في القيمة والاستخدام عن الأجزاء التالفة والهالكة وهذه تصبح ملكاً للمؤجر.

وهذا يخالف حكم الشريعة الإسلامية في أن ضياع العين المؤجرة أو أحد أجزائها أو سرقته أو تلفه تلفاً لا يمكن إصلاحه بسبب لا يد للمستأجر فيه يضمنه المؤجر، ولا يجوز اشتراط إلزام المستأجر بوضع أجزاء بدل الأجزاء الضائعة أو المسروقة التالفة تلفاً كلياً على نفقته طالما أن ذلك حدث بقوة قاهرة أو سبب أجنبي لا يد له فيه، أما الأجزاء المستهلكة بسبب استعمال المستأجر فإن المستأجر يتحملها.

وكل ما يمكن عمله هو وضع عبء الإثبات على عاتق المستأجر، فيلزمه إثبات أن السرقة أو الضياع أو التلف الكلي كان بسبب أجنبي أو قوة قاهرة، على أساس أن الطائرة تكون بيد المستأجر فيتعذر على المؤجر إثبات أن السرقة أو الضياع أو التلف الكلي كان بسبب إهمال أو تقصير المستأجر، وفقاً لقاعدة أن ما يغلب عليه في عقود الأمانات، والإجارة نوع منها يضمنه الأمين، أي المستأجر في حالتنا هذه ما لم يثبت المستأجر أن الهلاك أو التلف كان بسبب لا يد له فيه فيرفع عنه الضمان.

٩ – التعويض العام General Indemnity

هذا النص يفرض على المستأجر أن يعوض المؤجر والممولين عن أي أضرار من أي نوع كانت، تحدث لهم بسبب أمور تتصل بشراء الطائرة، أو عدم تسليمها، أو استخدامها، أو بيعها أو

تأجيرها، أو تمويلها أو ملكيتها أو تسجيلها. وهذا يخالف حكم الشريعة الإسلامية في الضمان، ويجب أن ينص في أوله أو في آخره على أنه إذا كان ذلك بسبب تعدي المستأجر أو خطئه أو إهماله، أو مخالفته لشروط عقد الإجارة" فالمستأجر لا يتحمل الضرر الذي يحدث للمؤجر ولا لغيره، إذا كان بسبب لا يد له فيه، كالقوة القاهرة والسبب الأجنبي.

١٠ – حالات الفشل Event of Default

عددت قائمة الشروط بعض الأحداث، ورتبت على وقوعها حق وكيل الضمانات (المضارب) Security Trustee نيابة عن الممولين المؤجرين في اتخاذ الإجراءين الآتيين:

أولهما: طلب قيام المستأجر بالوفاء بوعده بشراء الطائرة بالثمن المتفق عليه، وهو باقي أقساط الأجرة الثابتة، وأقساط الأجرة المتغيرة التي لم تدفع حتى تاريخ استعمال هذا الحق، بالإضافة إلى المصروفات والتعويضات إن كان لها محل، بأن يكون وقوع الحادث بسبب تعدي المستأجر أو خطئه أو إهماله، أو مخالفته لشروط عقد الإجارة، وفي هذه الحالة يكون التعويض بمقدار الضرر الفعلي الذي أصاب المؤجر من جراء خطأ المستأجر أو تعديه، أو مخالفته لشروط عقد الإجارة.

وهذا لا مخالفة فيه لأحكام الشريعة، لأن الوعد بالشراء الصادر من المستأجر لصالح المؤجر، يجوز تعليقه على هذه الأحداث، بصرف النظر عن المتسبب في وقوعها، وإنما يظهر تحديد المتسبب في الحادث في الحكم بالتعويض.

ثانيهما: فسخ العقد مع التعويض المحدد بثمن الخيار:

(the prevailing option price)

ويتمثل في باقي أقساط الأجرة الثابتة مضافا إليها أقساط الأجرة المتغيرة حتى تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى أي مصروفات أو تعويضات أخرى.

وهذا يخالف أحكام الفسخ في الشريعة الإسلامية، لذا فإنه يجب أن يقيد حق الفسخ بما يلي:

١ - إذا كانت الحادثة (Event of default) بسبب تعدي المستأجر أو تقصيره أو خطئه، أو مخالفته لشروط وأحكام عقد الإجارة، فإن المؤجر يستحق الأجرة الثابتة والمتغيرة حتى تاريخ الفسخ، ويسترد العين المؤجرة (الطائرة) والتعويض إن كان له محل.

٢ - إذا كانت الحادثة بسبب يعود إلى المؤجر، استرد

المؤجر الطائرة، ويستحق أجرة المثل (أي الأجرة المتغيرة) أما الأجرة الثابتة فيردها للمستأجر.

٣ - لا يستحق المؤجر التعويض، إلا إذا لحقه ضرر فعلي من جراء وقوع الحادثة (Event of default) وكان المستأجر مسؤولاً عنها بسبب تعديه أو خطئه أو تقصيره أو مخالفته لشروط عقد الإجارة.

ويكون التعويض هنا بمقدار الضرر الفعلي الذي أصاب المؤجر، ولا يجوز بحال أن يكون هو باقي أقساط الأجرة الثابتة، بالإضافة إلى أقساط الأجرة المتغيرة، حتى تاريخ الفسخ مع نقل ملكية الطائرة إلى المستأجر، فهذا النوع من التعويض يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، ولذا كان الأوفق أن يستعمل المؤجر حقه في تنفيذ وعد المستأجر بشراء العين (Put Option) بالثمن المتفق عليه، وهو ثمن الخيار (Put Option Price) دون الفسخ مع التعويض المحدد في الحوادث (Event of Default) التي لا تشكل تعدياً ولا تقصيراً ولا خطأ من جانب المستأجر، ولا تعد مخالفة لالتزاماته المترتبة على عقد الإجارة، بأن كان وقوع الحادثة بسبب أجنبي أو قوة

قاهرة.

أما في الحوادث التي تشكل خطأ أو تقصيراً أو تعدياً أو مخالفة من جانب المستأجر فإنه يترتب عليها الفسخ إذا اختاره المؤجر، ولكن شريطة أن يترتب عليه حكمه، وهو عودة الطائرة إلى المؤجر، لا إلزام المستأجر بشرائها، وإلزام المستأجر بدفع الأجرة حتى تاريخ الفسخ، والتعويض عن الضرر الفعلي الذي وقع للمؤجر إن كان له محل على النحو المتقدم.

١١ – التأمين (Insurance)

نص هذا البند على أن المؤجر مسؤول عن التأمين على الطائرة بمقتضى عقد الإيجار.

ولقد ذكرنا سابقاً أن تكاليف التأمين يمكن إضافتها إلى الأجرة إذا كانت معلومة عند توقيع عقد الإجارة، أما إذا لم تكن معلومة فإن أقساط كل فترة ستة أشهر تضاف إلى الفترة التي بعدها، مثل تكاليف الصيانة الأساسية تماماً، وتوزع فترات الإجارة كما هو الشأن هناك إلى ٢٠ فترة لمدة عشر سنوات، وتحدد أجرة الفترة الأولى بالأرقام، ويضاف إليها أقساط التأمين ومصاريف الصيانة إن أمكن تحديدها، وإلا فإن هذه تضاف إلى الفترة الثانية عند تحديد أجرها، ثم الثانية إلى الثالثة

وهكذا، والأخيرة تقدر بما قبلها.

ويستلزم ذلك أن يتم صدور وعد ملزم من المؤجر بأن يجدد العقد بعد الفترة الأولى لباقي الفترات (١٩ فترة) بقسط الأجرة الثابت، وقسط الأجرة المتغير على أساس ٧٠ نقطة فوق الأيبور من الرصيد القائم للأجرة الثابتة وأقساط التأمين ونفقات الصيانة عن الفترة السابقة. ثم يتم تبادل إشعارات تجديد الأجرة في بداية كل فترة على النحو المتقدم.

١٢ – حوادث الهلاك (Event of Loss)

حددت قائمة شروط التمويل حوادث الهلاك بأنها، على سبيل المثال لا الحصر هي:

أ – الهلاك الكلي أو التلف الذي لا يمكن إصلاحه.

ب – تسوية التأمين على أساس الهلاك الكلي.

ج – مصادرة الطائرة أو الاستيلاء عليها لغير غرض التأجير لمدة لا تزيد عن ١٨٠ يوماً.

د – سرقة الطائرة أو خطفها لمدة أكثر من ٩٠ يوماً، أو اختفائها لمدة تزيد عن ٣٠ يوماً.

هـ – أي أحداث أخرى مما تعد فقداً وفقاً للعرف في تمويل مثل هذه الصفقات.

وقررت أنه في حالة وقوع أي حادثة من هذه الحوادث فإن على المستأجر أن يخطر المؤجر، وأن عقد الإيجار يفسخ فوراً، ويستحق المؤجر نسبة من جميع أقساط الأجرة (Lease Rentals) غير المدفوعة حتى تاريخ وقوع هذه الحادثة، وإذا كانت حادثة الهلاك (Event of Loss) وقعت بسبب تعدي المستأجر أو تقصيره في عمل التأمينات الواجبة استحق المؤجر المبالغ الواجبة للقيمة المتفق عليها.

وحكم الشريعة هو وجوب التعويض عن الضرر الفعلي قل أو زاد عن القيمة المتفق عليها (Agreed Value) فيجب تعديل النص على هذا الأساس.

١٣- التعويض العام عن الضرائب General Indemnity Tax

أكدت الهيئة أكثر من مرة على المبادئ التالية بخصوص موضوع الضرائب في عقد إجارة الطائرة وهي:

أ - أن هناك ضرائب يفرضها القانون على المالك المؤجر بحكم كونه مالكاً للطائرة ومؤجراً لها، ولا يملك المستأجر أن يرفض دفعها إذا ألزمه القانون بذلك، وذلك كالضرائب على الملكية أو ضرائب الدخل من الإيجار، وهذه تجب على المؤجر ولا يجوز له تحميلها على المستأجر، ويجوز له أن يُضَمِّنَ هذه الضرائب في الأجرة إذا كانت معلومة محددة عند توقيع عقد الإيجار أو عند تجديده، بحيث

تضاف ضرائب كل فترة للفترة التي تليها كالشأن في نفقات الصيانة الأساسية وأقساط التأمين، ولكن لا يجوز تحميل المستأجر بها؛ لأنها في هذه الحالة تصير جزءاً من الأجرة، وهي مجهولة فتصير الأجرة كلها مجهولة، ويبطل عقد الإجارة.

ب - ضرائب ورسوم التراخيص وإعداد المستندات وكل الضرائب والرسوم الخاصة بعقد الإيجار وعقد الملكية والتسجيل والصيانة والتجأجير والتأجير من الباطن والاستعمال والتشغيل الخاصة بالطائرة وعقد إيجارها، وهذه يجوز الاتفاق على تحميلها للمستأجر؛ لأن لها صلة باستئجار الطائرة وتسجيلها وتشغيلها. وما جاء في قائمة الشروط في هذا الخصوص لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

ج - ضرائب نقل ملكية الطائرة أو التصرف فيها بمقتضى عقد الإيجار للمستأجر، وكذلك الضرائب التي تنشأ عن استعمال المؤجر لحقوقه المنصوص عليها في العقد، كما في حالات الفشل، أو مخالفة المستأجر لالتزاماته المنصوص عليها في عقد الإجارة أو غيره من الوثائق المتعلقة به، لا مانع من تحميلها كذلك للمستأجر.

١٤ – تعويض المؤجر عن زيادة التكلفة والضرائب الخاصة بعملية تمويل الطائرة (Indemnity Payments):

والهيئة ترى أن هذه الزيادة لا يجوز تحميلها للمستأجر لأنها مجهولة فإذا جعلت جزءاً من الأجرة كانت الأجرة مجهولة، فتبطل الإجارة، لأن زيادة تكلفة التمويل أو الرسوم أو الضرائب التي يتكلفها المؤجر مجهولة عند التعاقد، فلا يجوز تكليف المستأجر بها.

١٥ – عدم المشروعية (Illegality)

بذل أطراف المعاملة جهدهم لتلافي زيادة التكاليف أو فرض الضرائب أو عـــدم المشروعية (mitigation).

فنصت قائمة الشروط أن تكاليف ذلك كله على المستأجر، والهيئة ترى هذا لا يجوز شرعاً، لأن هذه الجهود المبذولة لمصلحة الطرفين فيجب أن يشتركا فيها أو يتحملها صـــاحب المصلحة فيها وحده دون الطرف الآخر.

والخلاصة هي:

أ – توافق الهيئة على الدخول في عملية التمويل هذه، وعلى الهيكلة المقترحة من حيث المبدأ.

ب – نصت الهيكلة المقترحة على ضرورة موافقة هيئة الفتوى والرقابة

الشرعية على العقود والوثائق بعد إعدادها؛ لذا فإن هذه العقود والوثائق سوف تعرض مرة أخرى على الهيئة لإقرارها في صيغتها النهائية.

ج - سبق للهيئة أن أبدت بعض الملاحظات على عقود تمويل طائرة بنفس الصيغة لنفس شركة طيران وطلبت إجراء بعض التعديلات، فيجب الرجوع إليها ومراعاتها عند إعداد العقود والوثائق النهائية، وتيسيراً لهذا الرجوع فقد أعادت الهيئة ملخصاً لهذه الملاحظات.

د - يتم ترجمة هذه الملاحظات والتعديلات، ثم عرضها على المنظم لهذه العملية ويطلب من المنظم أن يصوغ العقود على أساسها، ثم يعرضها على الهيئة لاعتمادها.

٦٨ - هيكـــلة تمـــويل عملية

شـــراء طـــائرة (........)[1]

الســــؤال:

هل يصح للبنك أن يقوم بتمويل شركة طيران (.........) في شراء طائرة بمبلغ (........) مليون دولار، مع العلم بأنها سوف تدفع مبلغ (........) مليون دولا،ر وتريد من البنك أن يدفع بقية المبلغ، ثم يؤجر البنك حصته للشركة. ما الصيغة الشرعية لتلك المعاملة؟

الجـــواب:

اطلعت الهيئة على هيكلة تمويل عملية شراء طائرة، ثم إعادة تأجيرها إجارة تشغيلية لطيران (.........) ورأت إجراء التعديلات الآتية على هيكلة التمويل، حتى تستوفي ضوابط هذا التمويل وشروطه الشرعية:

أولاً: المبلغ المدفوع مقدم أجرة

حيث إن تكلفة شراء الطائرة هي مبلغ (........) مليون دولار،

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٣/٨٧٣/١٢/٥٥م.

وطيران (.........) ترغب في دفع مبلغ (.........) مليون على أن يمول البنك الطائرة بمبلغ (.........) مليون فقط، فإنه بدلاً من اعتبار البنك مشترياً لنسبة من الطائرة تعادل مبلغ (.........) مليون من (.........) مليون، مما يعني أن الملكية موزعة، وأن البنك قد أجر حصة من الطائرة، والحصة الباقية مملوكة لطيران (.........)، فإنه بدلاً عن ذلك يمكن أن يمول البنك الطائرة بشرائها كلها، ويكون مبلغ (.........) مليون دولار التي تدفعها طيران (.........) مقدم أجرة تسوى في أول فترة إجارة من العنصر الثابت للأجرة.

ثانياً: فسخ العقد السابق بين طيران (..........) والشركة البائعة:

حيث إنه قد سبق لطيران (.........) أن تعاقدت مع الشركة البائعة (أيرباص) على شراء الطائرة لنفسها، وحيث إن مجرد حوالة طيران (.......) لحقها في العقد للبنك لا يتفق مع حكم الشريعة الإسلامية، فإنه يجب أن يفسخ عقد طيران (.........) مع الشركة البائعة، ثم يعد عقد بيع جديد بين إيرباص والبنك (SPC) حيث إن الملكية يجب أن تنتقل من الشركة البائعة (أيرباص) مباشرة إلى البنك، وليس بحوالة حق من طيران (.........) إلى البنك، على أن يوقع هذا العقد أولاً، ثم يوقع عقد الإجارة بعده، ولو كان ذلك في نفس مجلس العقد.

ثـــالـــثاً: عقد الإجارة يسري من تاريخ تسليم العين المؤجرة

ملكية الطائرة تنتقل من البائع (إيرباص) إلى المشتري (طيران.........)

بمجرد التوقيع على عقد البيع، وليس من تاريخ حوالة العقد من طيران (.........) إلى الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة لبنك دبي الإسلامي (SPC) ثم إن عقد الإجارة يبدأ سريانه من تاريخ تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر بعد تملك المؤجر لها.

رابعــــاً: إلغاء الحوالة

تحذف الفقرة الخاصة بالحوالة (assignment) لأنه لا محل لها حيث إن الشـــركة البائعـــة (إيرباص) والبنـــك المشـــتري (SPC) سيـــوقعان عقد بيع بينهما.

خـــامســـاً: إقرار بالقبض بعد توقيع عقد الإجارة

إذا كان البنك (SPC) قد فوض طيران (.........) في تسلم الطائرة من إيرباص (البائع) فإن على طيران (.........) أن تقر بأنها قد قبضتها بعد توقيع عقد الإيجار، حيث إن قبضها كان قبضاً بالوكالة، فيحتاج إلى قبض ثان بصفتها مستأجراً، وهو قبض حكمي.

سادساً: المستأجر لا يتحمل الصيانة الأساسية ولا التأمين ولا ضرائب الملكية

لا يجـــوز أن ينص عقـــد الإيجار على التزام المستـــأجر بنفقات الصيانة الأساسية وأقساط التأمين والضرائب المفروضة على الملكية أو دخلها، فإذا كان المؤجر يريد أن يؤخذ ذلك في الاعتبار فله أن يضيفه إلى

قسط الأجـــرة المتغـــير.

ســـابعـــاً:المستأجر يسترد ما دفعه بالوكالة عن المؤجر

عقد الوكالة الخاص بتوكيل المؤجر للمستأجر بالتأمين على العين المؤجرة وصيانتها ودفع الضرائب المفروضة على المالك يجب أن ينص على أن المستأجر يقوم بذلك نيابة عن المؤجر وعلى نفقة المؤجر، وأن له حق استيفائها من المؤجر خصماً من أول قسط أجرة مستحق.

ثـــامـــناً: تفويض المستأجر بتحديد الأجرة غرر

لا يجـــوز أن يفوض المؤجـــر المستأجر في تحديد الأجرة، لأن ذلك غـــرر جسيم لأنه لا يعلم مقـــدار الأجرة التي يحـــددها المستأجر، وقد لا يرضى بها المؤجر.

تـــاسعـــاً: الوعد بشراء العين المؤجرة

النص الخاص بإعطاء المستأجر وعداً بشراء الطائرة المؤجرة في مدة معينة بثمن معين صحيح، غير أنه لا يجوز ربط ذلك بتوكيل المؤجر مؤسسة AFSA في بيع الطائرة، وتحديد ثمن بيع محدد إن باع الوكيل بأكثر منه كان له الأكثر، وإن باع بأقل منه التزم بالفرق كله في بعض الحالات، ويوزع الفرق في حـــالات أخرى بين الوكيل في البيع وبين المستأجر، مع أن المستأجر ليس بوكيل في البيع، ولا دخل له في هذا التوكيل، والقول بأنه ضامن للمؤجر (الموكل) أو للوكيل (مؤسسة AFSA) غير صحيح، لأنه لا

يوجـــد ضمان.

والنص بأن وعد المستأجر بالشراء ينفذ في حالة واحدة، هي ما إذا لم يستطع الوكيل بيع الطائرة في المدة المحددة وهي نهاية المدة التي يلتزم عندها المستأجر بشراء الطائرة المستأجرة.

ويتضمن هذا الترتيب أن المستأجر يشتري الطائرة في حالة ما إذا كان الثمن الذي يشتري به أقل من قيمة الطائرة.

عـــاشـــراً: تعدل عبارة حق خيار المؤجر وحق خيار المستأجر إلى عبارة صحيحة، بحيث تكون وعد المؤجر بالبيع ووعد المستأجر بالشراء في حالتين مختلفتين.

حـــادي عشـــر: تعـــدل العبارة الواردة بخصوص استخدام حصيلة بيع الطـــائرة بأن ينص بأنها ســـوف تستخـــدم لاستيفاء ما على المستأجر من التزامات.

ثـــاني عشـــر: المبلغ الذي يتعهد المستأجر بالتبرع به عند التأخير في الوفاء بما عليه من التزامات، ســـواء كان في شكل مبلغ محدد، أو نسبة من المبلغ الذي تأخر في دفعه في مدة التأخـــير يجب أن يصرف كله في أوجه الخير، ولا يجوز أن يخصم منه المصروفات التي تحملها البنك في سبيل تحصيل الدين دفـــعاً لشبـــهة الربـــا.

ثـــالث عشـــر: إذا جاز للمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة بإذن

المؤجر، فإنه يبقى ملتزماً أمام المؤجر بالوفاء بالتزاماته، لأن الشريعة لا تجيز التنازل عن العقود، لأنها حوالة حق لا تجوز.

رابـــع عشــــر: في عقد الإجارة يجب النص على أن المؤجر يلتزم بدفع أقساط التأمين ونفقات الصيانة الأساسية وضرائب الملكية والدخل المتحصل منها والمفروضة على المالك المؤجر ولا ضرورة للنص في عقد الإيجار على أن المؤجر يوكل المستأجر في القيام بالتأمين والصيانة ودفع الضرائب المفروضة على المؤجر نيابة عنه، لأن محل ذلك هو عقد وكالة الخدمات، **ويكون الترتيب الصحيح هو:**

في عقـــد الإيجـــار عنـــد بيان التزامات المؤجر يذكر أنه ملتزم بالأمور السابقة فقط.

وفي عقـــد وكـــالة الخدمات يذكر أن المؤجر يوكل المستأجر في تنفيذ هذه الأمور لحســـاب الموكل وعلى نفقة الموكل، ويطالب المؤجر بذلك خصـــماً من أول قســـط أجرة مستحق بعد نهاية الفترة الإيجارية، التي تم فيـــها الصرف.

وعند تحديد الأجرة تضاف إلى قسط الأجرة المتغير هذه النفقات (أقساط التأمين ونفقات الصيانة والضرائب المفروضة على المالك المؤجر بصفته مالكاً للأصل المؤجر).

خـــامس عشــــر: بالنسبة لأجزاء الطائرة غير الأساسية التي تستهلك

بالاستعمال، يلزم المستأجر تبديلها بعد استهلاكها، خصوصاً أن هذه الإجـــارة تشغيلية.

ســـادس عشـــر: جميع النصوص التي توجب على المستأجر تعويض المؤجـــر عن جميع الأضـــرار والخسارة التي تصيبه بمناسبة عقـــد الإجارة، هو وأتباعه ما لم يكن المؤجـــر سبباً، فيها تعـــدل إلى عبارة (إذا كان المستأجر سبباً فيها، بأن كانت نتيجة خطئه، أو إهماله، أو تعديه، أو مخالفته لشـــروط عقـــد الإجارة).

ســـابع عشـــر: يحذف البند الخـــاص بالتـــأمين كله؛ لأنه تكرار عدا الفقرة الخاصة بالتأمين لمصلحة الطرف الثالث فيبقى؛ لأنه يلزم المستأجر بمقتضى عـــقد الإجارة.

ثـــامن عشـــر: لا يجوز النص في عقد الإيجار على حق المؤجر في زيادة الأجرة في حالة ارتفاع تكلفة التمويل، لأن عقد الإجارة ليس تمويلاً نقدياً أي ليس قرضاً، بل إنه الانتفاع بأصل، وقد تحددت قيمة الأصل قبل توقيع عقد الإيجار، وليس هناك احتمال زيادة قيمة الأصل.

٦٩ - تمويل طائرة لخطوط طيران (........)[1]

السؤال:

تتلخص المعاملة في أن خطوط طيران (............) (المتعامل) ترغب في تمويل طائرة إيرباص بمبلغ ١٣٠ مليون دولار تقريباً، على أن تكون صيغة التمويل، هي قيام بنك دبي الإسلامي بشراء هذه الطائرة من شركة إيرباص، وتأجيرها إلى المتعامل لمدة ١٢ سنة بأجرة تتكون من عنصرين:

أحدهما: عنصر ثابت ويمثل تكلفة شراء الطائرة موزعاً على مدة الإجارة،

والآخر: عنصر متغير يحدد بمؤشر الأيبور+. ......، على أن يقوم المستأجر بدفع ١٥% من ثمن الطائرة كأجرة مقدمة، وفي هذه الإجارة يلتزم المستأجر بشراء العين (الطائرة) في نهاية مدة الإجارة، وقد تضمنت المستندات ترتيب عملية بيع من شركة (AFCA) بصفتها وكيلاً عن المؤجر ببيع

---

[1] اجتماع رقم ٥٧/١٤/٨٨٥/٢٠٠٣م.

الطائرة بأسعار محددة (إذا رغب المؤجر في ذلك خلال مدة الإجارة.

الجـــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقـــابة الشرعية على الموضـــوع عاليه ورأت ما يلي:

قامت الهيئة بمراجعة هيكلة التمويل (structure) وكذلك شروط التمويل (Terms Sheet) وأدخلت عليها التعديلات المناسبة، وزودت بها مكتب المحامي المكلف بإعداد مستندات التمويل.

كما قامت الهيئة بتقديم التوجيهات للمكتب المذكور، والإجابة على استفسارات وأسئلة بخصوص إعداد المستندات، وذلك بشأن أهم الأسس التي تقوم عليها هذه الصيغة من صيغ التمويل مثل:

١ - مسؤولية المؤجر عن تلف وهلاك وتعيب العين المؤجرة وعن التأمين عليها لصالحه باعتباره المالك لها، والتزامه بصيانتها الأساسية.

٢ - أن المستأجر لا يسأل عن التعويض إلا في حالات تعديه على العين المؤجرة أو تقصيره في حفظها، لأنه أمين على العين المستأجرة.

٣ - أن المستأجـــر إذا كان وكـــيلاً للمؤجـــر في التأمـــين على العين المؤجـــرة وصيانتها، فإنه يستحـــق اســـترداد ما أنفقه بالإضافة إلى أجـــرة الوكالة.

٤ - طريقة حساب الأجرة بمؤشر معين.

٥ - ويجب لذلك تقسيم مدة العقد إلى فترات، بحيث ينصب العقد على الفترة الأولى بأجرة معلومة بالأرقام أيضاً.

٦ - موضوع ضرائب الملكية وأنها تلزم المؤجر لا المستأجر.

وقد أعدت المستندات حسب توجيهات الهيئة، واطلعت عليها الهيئة بتصحيح هذه المستندات، بحيث أصبحت صالحة للتوقيع، وأصدرت بذلك شهادة للإدارة المختصة بالبنك.

٧٠ – تقديم خدمة التأجير مع وعد المؤجر بتمليك السيارة للمستأجر في نهاية عقد الإيجار[١]

الســـــــــؤال:

الموضوع يتلخص في أن شركة الإمارات (........) (ذ.م.م) بصدد البدء بتقديم خدمة (التأجير مع الوعد بالتمليك) لعملاء الشركة.

والسؤال عن مدى جواز تقديم هذه الخدمة من الناحية الشرعية؟

كما أنها تريـــد النظر في العقد المرفق والإفادة بالرأي وإيضاح أي تعديلات إذا لزم الأمر.

الجــــــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه وعلى عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المرفق ورأت ما يلي:

أولاً: إن الشريعة الإسلامية تجيز تأجير السيارة المعينة بأجرة معلومة لمدة محددة إجارة تنتهي بتمليكها للمستأجر في نهاية عقد الإجارة.

---

[١] اجتماع رقم ٢٠٠١/٦٠٤/١٢/٨م. بتاريخ ١٤٢٢/١٠/١٣هـ الموافق ٢٠٠١/١٢/٢٨م.

ثـــانـــياً: يجـــب أن تحـــدد مواصفات السيارة، ومدة الإجارة ومقدار الأجرة وطريقة دفعها في عقد الإجارة، وكما هو ظاهر من العقد المرفـــق بالمعـــاملة، وذلك بالإضـــافة إلى حقـــوق والتزامات كل من المؤجـــر والمستأجر.

ثالـــثاً: إن الوعد بالتمليك يأخذ صورة من صور ثلاث:

١ – الوعـــد بالبيع في نهـــاية مدة الإجارة بثمن محدد، وبشروط خاصة هي قيـــام المستأجر بأداء جميع الالتزامات التي يرتبها عليه عقد الإيجار، وأهمها دفع الأجرة في مواعيدها، والتعويض إن كان له محل بأن يحدث تلف للسيارة بتعدي المستأجر أو خطئه أو تقصيره.

٢ – الوعد بالهبة بشروط محددة في نهاية مدة الإيجار هي الوفاء بجميع الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار على المستأجر، وهي الأجرة والتعويض إن كان له محل كما سبق بالإضافة إلى مبلغ محدد إن لم تكن الأجرة المحددة في مدة العقد شاملة لكامل الثمن، كما في بعض أنواع الإيجارات.

٣ – عقد هبة ناجز ومعلق على شرط ومضاف إلى أجل، أي أن المؤجر يقرر بأن يهب السيارة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، إذا قام بدفع الأجرة والتعويضات والالتزامات التي يرتبها عقد الإجارة عليه، ومبلغ محـــدد إن لم تكن الأجرة

المحددة في مدة الإجارة شاملة لكامل الثمن مع الأجرة.

وترى الهيئة أن تصاغ هذه الوثائق الثلاث في أوراق منفصلة، وإن جاز توقيع أي منها مع توقيع عقد الإيجار، حتى لا يكون عقد الإجارة معلقاً على هذا الوعد، وهذا يعني أن يصاغ عقد الإجارة دون النص على الوعد بالبيع، ثم يصاغ هذا الوعد بالبيع أو بالهبة أو عقد الهبة الناجز، إلى السيارة الموعود ببيعها أو هبتها أو محل عقد الهبة الناجز وذلك بإرفاق نفس بيان السيارات، وعقد الإجارة لتحديد محل الوعد والأجرة والالتزامات التي يلتزم بها المستأجر.

رابعاً: حيث إن السيارة مملوكة لشركة الإمارات للتمويل، فإن التأمين عليها واجب على الشركة، لأن التأمين لصيانة وحماية الملكية والتعويض عنها عند تلفها أو هلاكها، فيتحمله المالك، ولا يجوز تحميله على المستأجر، ولذلك وجب النص على أن المستأجر يجب عليه التأمين نيابة عن المؤجر وعلى نفقة المؤجر.

ولا مانع من مراعاة مصاريف التأمين في الأجرة، وخصوصاً أن أقساط تأمين السيارات يمكن معرفتها مقدماً عند تأجير السيارة، فهناك جداول لشركات التأمين تحدد أقساط التأمين على كل أنواع السيارات وأحجامها.

خامساً: والهيئة تعدل العقد المرفق باعتباره عقد إجارة، ثم تصوغ الوثائق المنوه عنها، والتي تعد بمقتضاها شركة الإمارات للتمويل

بتمليك السيـــارة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها بالثمن وبطريقة ومواعـــيد دفعـــه، وبالإجـــراءات المنصوص عليها في الجدول الملحـــق بعقد الإجارة.

وقد قامت الهيئة بناء على ذلك بإجراء التعديلات اللازمة بعقد الإجارة على النحو التالي:

١- تسمية العقد (عقد تأجير سيارة/ سيارات موصوفة في الذمة)

٢- حذف عبارة (مع منحه حق شرائها) من التمهيد.

٣- تعديل البند ثانياً ليصبح " وافق الطرف الأول على تأجير السيارة/السيارات الموصوفة في الذمة والمبين عددها وأوصافها وأنواعها في الجدول المرفق مع هذا العقد لمدة....... وتتجدد هـــذه المدة لفترة أو فترات أخرى حسب اتفاق الطرفين، وتسري مـــدة العقـــد اعتباراً من تاريخ التوقيع عليه وتسليم السيارة/ السيارات".

٤- في البند ثالثاً تضاف عبارة (الموصوفة في الذمة) بعد (بيان السيارة/ السيارات المؤجرة) وتحذف عبارة (بموجب البند الثالث عشر من هذا العقد).

٥- يحذف البند سادساً بالكامل حيث تم ذكره في الوعد بالبيع.

٦- الفقرة ١٢/١ من البند الثاني عشر تستبدل العبارة (على نفقته)

بالعبارة (على نفقة الطرف الأول).

٧- الفقــرة ١٢/٥ تستبــدل عبــارة (أو يعفيها من مسؤوليتها) بالعبــارة (من مســؤولية شركة التأمــين أو يعفيــها من هذه المســؤوليــة).

٨- الفقرة ١٢/٦ تضاف كلمة (كتابية) بعد كلمة (موافقة).

٩ - حذف البند الثالث عشر بالكامل، لأن الوعد المرفق حل محله.

١٠ – أن يتم التأمين من الشركات الإسلامية للتأمين.

٧١ – وعد ببيع سيارة مؤجرة[1]

إنه في يوم. ...... بتاريخ. ../.../.........هـ

الموافق. ../.../............م.

صدر هذا الوعد من شركة الإمارات للتمويل. ...... (طرف أول واعد)

إلى السيد/. .... (طرف ثان صادر لصالحه الوعد)

تمهيد:

يستأجر الطرف الثاني (الصادر لصالحه الوعد) من الطرف الأول (الواعد) السيارة/ السيارات المحدد نوعها ومواصفاتها بالجدول المرفق بعقد الإيجار الموقع بين الطرفين باعتبارهما المؤجر والمستأجر بتاريخ. ../.../.........م ولما كان الطرف الأول (الواعد) يرغب في تمليك هذه السيارة/ السيارات للطرف الثاني (الصادر لصالحه الوعد)، أثناء مدة الإجارة أو في نهايتها، فقد أصدر هذا الوعد بالشروط التالية:..............................

محل الوعد:

محل الوعد بالبيع هو السيارة/ السيارات المؤجرة من الواعد للموعود له

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠١/٦٠٤/١٢/٨م. بتاريخ ١٤٢٢/١٠/١٣هـ الموافق ٢٠٠١/١٢/٢٨م.

والمحدد نوعها ومواصفاتها في الجدول المرفق بعقد الإيجار الموقع بين الطرفين الواعد والصادر لصالحه الوعد بتاريخ.../.../.................م.

وقت تنفيذ الوعد:

هـــذا الوعـــد واجـــب النفـــاذ عند نهاية مدة إجارة السيارة/ السيارات محل عقـــد الإجـــارة، أو في أثنـــاء سريان مـــدة العقـــد إذا رغب المستأجـــر في الشـــراء.

شروط الوعد:

١-هذا الوعد واجب النفاذ بشرط قيام المستأجر بدفع الأجرة المحددة في عقد الإجارة في مواعيد استحقاقها وجميع الالتزامات التي يفرضها هذا العقد على المستأجر بما في ذلك التعويضات إن كان لها محل.

٢-أن يدفـــع من صـــدر لصالحـــه هذا الوعد الثمن المحدد في ملحق عقد الإجارة والمرفق بهذا الوعد وذلك في المواعيد المنصوص عليها في هـــذا الملحـــق.

إلزامية الوعد:

يعد الطرف الأول (الواعد) الطرف الثاني (من صدر الوعد لصالحه) وعداً ملزماً لا رجعة فيه بأن يبيعه السيارة/ السيارات الموعود ببيعها أثناء سريان عقد الإجارة، أو عند انتهائه إذا رغب في ذلك، إذا نفذ من صدر الوعد لصالحه شروط الوعد.

إجراءات تنفيذ الوعد:

عند رغبة الطرف الثاني (من صدر الوعد لصالحه) بشراء السيارة/ السيارات بعد نهاية عقد الإيجار أو أثناء سريانه، وحصول الطرف الأول (الواعد) على حقوقه كافة من الطرف الثاني (من صدر الوعد لصالحه)، يقوم الطرف الأول بإبرام عقد البيع مع الطرف الثاني من خلال عقد مستقل والقيام بإجراء تسجيل السيارة/السيارات بالإدارة العامة للمرور في إمارة. .... بعد اتخاذ كافة الإجراءات والضمانات التي تكفل له ما يرتبه له عقد البيع من حقوق قبل الطرف الثاني.

٧٢ - عقـــد تأجـــير سيــــارة/ســـيارات موصـــــوفـــة في الـــذمــــــة[1]

رقم (............/............)

إنه في يوم. .... الموافق. ....تم الاتفاق بين كل من:

الطرف الأول	شركة الإمارات لتمويل (ذ.م.م) ويمثلها السيد/........................
الطرف الثاني	السيد/السادة/............................ ويمثله/ ويمثلها/............................
تمهـــيد:	يملك الطرف الأول عدد (.....) سيارة يتضمن الجدول المرفق بهذا العقد بيانا بوصفها ونوعها، ويرغب الطرف الثاني في استئجار هذه السيارة/السيارات، لذلك فإن الطرفين قد تلاقت إرادهما، واتفقا على ما يلي:
أولا:	يعتبر التمهيد السابق والجدول والمرفقات الأخرى مع هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكملا له.
ثـــانيــــــاً:	وافق الطرف الأول على تأجير السيارة/السيارات الموصوفة

[1] اجتماع رقم ٢٠٠١/٦٠٤/١٢/٨م. بتاريخ ١٤٢٢/١٠/١٣هـ الموافق ٢٠٠١/١٢/٢٨م.

	في الذمة والمبين عددها وأوصافها وأنواعها في الجدول المرفق مع هذا العقد لمدة (....) شهرا وتتجدد هذه المدة لفترة أو فترات أخرى حسب اتفاق الطرفين. وتسري مدة العقد اعتباراً من تاريخ التوقيع عليه وتسليم السيارة/السيارات.
ثالثاً:	يجوز خلال مدة سريان هذا العقد تعديل الجدول المرفق والمتضمن بيان السيارة/السيارات المؤجرة في الذمة بإضافة سيارة/سيارات جديدة بأوصافها وبياناتها وأنواعها وقيمتها وذلك لتحل محل السيارة/السيارات التي يجري استبدالها أو تلفها أو شرائها من قبل الطرف الثاني.
رابعاً:	حددت القيمة الإيجارية الشهرية للسيارة/للسيارات موضوع عقد التأجير ويتم دفعها وفقاً للجدول المرفق مع هذا العقد وتسدد أول دفعة تمثل القيمة الإيجارية للسيارة/للسيارات اعتباراً من تاريخ. ../.../..... وهكذا حتى تمام الوفاء. مع مراعاة أنه في حال موافقة يوم استحقاق القسط عطلة رسمية، فسوف يتم خصم قيمة القسط في آخر يوم عمل قبل العطلة.
خامساً:	يعد الطرف الأول الطرف الثاني بعد انتهاء عقد الإجارة ببيع السيارة/السيارات بثمن وقدره. .... درهم إماراتي لاغير). وللطرف الثاني الخيار في إتمام العقد أو عدم إتمامه.

ســــادســـاً:	عند رغبة الطرف الثاني بشراء السيارة/السيارات بعد نهاية عقد الإيجار أو أثناء سريانه وفقاً للبند الثالث عشر وحصول الطرف الأول على حقوقه كافة من الطرف الثاني والقيام بإجراء تسجيل السيارة/السيارات بالإدارة العامة للمرور في إمارة. .... بعد اتخاذ كافة الإجراءات والضمانات التي تكفل له ما يرتبه له عقد البيع من حقوق قبل الطرف الثاني.
سابعاً:	يتعهد الطرف الثاني بالمحافظة على السيارة/السيارات وبذل العناية اللازمة التي يبذلها في المحافظة على ممتلكاته الخاصة، كما يتعهد بصيانة السيارة/السيارات حسب الأصول الفنية المتعارف عليها والواردة في دليل تشغيل السيارة/السيارات.
ثامناً:	يلتزم الطـــرف الثـــاني عنـــد انتـــهاء فترة الإيجـــار بإعـــادة السيارة/السيارات بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، وخالية من أي عيوب خفية أو ظاهرة وبموجـــب محضر تسليم ويجـــوز للطرف الأول عـــدم استلام سيارة/سيارات مسترجعة إلا بعد إجراء فحص فني عليها للتأكد من حـــالتها العامة وصلاحيتها وفي حالة ثبوت وجـــود خـــلل في المحركات أو أضرار بهيكل أو جسم السيارة/السيارات أو الفرش الداخلي يلتزم الطرف الثاني بإصلاح هذه العيوب حالاً، وقبل استلام السيارة/السيارات

	بواسطة الطرف الأول. وذلك إخلال بحق الطرف الأول في المطالبة بأي حـــقوق له قبل الطرف الثاني. هذا وتحتسب للطرف الأول أجرة عن كل يوم تبقى فيه السيارة/السيارات في حيازة الطرف الثاني بعد انتهـــاء مدة العقد ولغاية تسليمها للطرف الأول، وذلك على أساس الأجرة الشهرية المقررة في هذا العقد وملاحقه.
تاسعاً:	لا يجوز للطرف الأول التدخل في شؤون الطرف الثاني المتعلقة بإدارته لعمليات تأجير السيارة/السيارات للغير، وذلك دون الإخلال بحق الطرف الأول في الاطلاع من حين لآخر على أحوال السيارة/السيارات ومعاينتها للاطمئنان على حسن استغلالها.
عاشراً:	لا يجـــوز لأي من الطرفين الرجوع عن هذا العقد بأي حال من الأحوال ولا يجوز كذلك لأي طرف التنازل عن كل أو جزء من الحقوق المنصوص عليها في هذا العقد لأي طرف ثالث.
حادي عشر	يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على حقوق الطرف الأول في هذا العقد واتخاذ جميع الإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة على هذه الحقوق، ويتحمل الطرف الثاني المسؤولية القانونية التي تنشأ عن العقود التي يبرمها مع الغير

	بشأن استغلاله السيارة/ السيارات، وكذلك المسؤولية المدنية الناشئة عن حوادث الطرق أو أي مسؤولية تنشا عن هذه العقود أو بسببها، وعليه أن يتلقى كافة الطلبات والشكاوى الخاصة والدعاوى الناشئة عن استغلاله لهذه السيارة/السيارات ولا شأن للطرف الأول بأي دعوى تقام ضد الطرف الثاني بسبب هذه العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة أو خارجها.
ثاني عشر	١/١٢ يلتزم الطرف الثاني باعتباره وكيلا عن الطرف الأول على نفقة الطرف الأول أن يقوم بالتأمين تأميناً شاملاً من شركات التأمين الإسلامي لجميع المخاطر على السيارة/السيارات من تاريخ تسليمها له إلى نهاية مدة الإيجار وبما يعادل القيمة الكاملة لاستبدالها بمثيلاتها، وذلك حسب الجداول المرفقة بهذا العقد، وأن يكون التأمين عند شركة معترف بها، يوافق عليها الطرف الأول على أن لا تزيد قيمة التعويض عن الضرر الفعلي. ٢/٢١ إضافة إلى ما تقدم يجب أن تغطي وثيقة التأمين أي ضرر أو خسارة تنجم عن السرقة أو الحريق، وأن تشمل التغطية مخاطر الغير. ٣/١٢ يجب أن تحتوي بوليصة التأمين على ما يفيد بأن

التعويضات عن الحوادث تستحق لصالح شركة الإمارات للتمويل جراء الضرر الذي حدث للسيارة/للسيارات، ويجب أن يكون التأمين ساري المفعول حتى تاريخ تسليم السيارة/السيارات إلى شركة الإمارات للتمويل. ٤/١٢ لا يجوز للطرف الثاني إلغاء وثيقة التأمين أو تعديل شروطها أو عدم تجديدها دون موافقة الطرف الأول كتابة على ذلك، وعلى الطرف الثاني أن يقدم للطرف الأول متى طلب منه ذلك وثائق التأمين والإيصالات الخاصة بسداد أقساط التأمين. ٥/١٢ على الطرف الثاني ألا يسمح بأي فعل أو امتناع عن فعل يخالف أحكام وثيقة التأمين أو يقلل من مسؤولية الشركة أو يعفيها من هذه المسؤولية. ٦/١٢ على الطرف الثاني أن يشعر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بموجب وثيقة التأمين ولا يحق للطرف الثاني أن يجري تسوية مع شركة التأمين دون موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.	
يخضع هذا العقد لأحكام القوانين السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة بما لا يتعارض مع أحكام	ثالث عشر:

الشريعة الإسلامية الغراء، كما تختص محاكم دولة الإمارات العربية المتحدة بالنظر في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بخصوص هذا العقد.	

هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

والله ولي التوفيق

الطرف الأول	الطرف الثاني
....	....

جدول مرفق بعقد تأجير سيارة/سيارات مع وعد بتمليكها[1]

وصف السيارة	نوع السيارة	قيمة السيارة	قيمة التأمين	قيمة الإيجار الشهري	قيمة السيارة عند انتهاء العقد	قيمة الدفعة المقدمة	تكلفة تسجيل السيارة

تفاصيل بيع السيارة الموعود بيعها للمتعامل

بعد انتهاء عقد الإيجار (عند الرغبة فقط)

قيمة السيارة المتفق عليها	
العربون (يخصم)	
باقي الثمن	
عدد الأقساط	
قيمة القسط الأول	
تاريخ القسط الأول	
قيمة باقي الأقساط	

[1] احتماع رقم ٢/٨ ١/٦٠٤/١ ٢٠٠١م. بتاريخ ١٣/١٠/١٤٢٢هـ الموافق ٢٨/١٢/٢٠٠١م.

٧٣ - عقـــد هـــــبة[1]

إنه في يوم. .... بتاريخ. ../.../........هـــ. الموافق. ../.../..........م.

تم توقيع هذا العقد بين كل من :

١ - بنك دبي الإسلامي/ شركة. .... وعنوانه. ....

ويمثله/.............................

بصفته/............................ طرف أول (واهب)

٢ - السيد/....................... وعنوانه..............

ويمثله.........................

بصفته........... طرف ثان (موهوب له)

تمهـــــيد

استأجـــر الطـــرف الثاني من الطـــرف الأول الأصل المبين في هذا العقد لمدة. .... تبدأ في. ../.../...........م. وتنتهي في. ../.../..........م. بأجرة قدرها. .... تدفع على النحو الوارد تفصيلاً في عقد الإيجار، وحيث إن الطرف الأول (الواهب) يرغب في هبة الأصل المستأجر للطرف الثاني (الموهوب له) هـــبة معلقة على شرط هو قيـــامه بالوفاء بجميع التزاماته المترتبة على عقد الإيجار، فقد وقع هذا العقد وهو

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠١/٦٠٤/١٢/٨م. بتاريخ ١٤٢٢/١٠/١٣هـــ الموافق ٢٠٠١/١٢/٢٨م.

بكـــامل أهليـــته.

البند الأول: موضوع الهبة

موضوع هذه الهبة هو. ....

(وصف كامل للأصل الموهوب على النحو الوارد في عقد الإجارة)

البـــند الثـــاني: شـــرط الهـــبة

هذه الهبة معلقة على شرط قيام الموهوب له (المستأجر) بالوفاء بجميع الالتزامات التي يرتبها عليه عقد الإيجار المذكور؛ من أقساط الأجرة والتعويضات إن كان لها محل، فإذا لم يقم الموهوب له بالوفاء بهذه الالتزامات فإن الهبة تصير لاغية عديمة الأثر.

البنـــد الثـــالث: وقت نفـــاذ الهـــبة

هذه الهبة تكون نافذة في نهاية مدة الإجارة بتاريخ. ../.../..........م ووفاء الموهوب له بجميع التزاماته المترتبة على عقد الإيجار المشار إليه في مواعيد استحقاقها.

البند الرابع: تفسير العقد وتكميله

يفســـر هـــذا العقـــد ويكمل ما لم يرد فيـــه من أحكام وفقاً لمبادئ الشريـــعة الإســـلامية وما لا يتعـــارض معها من قوانين دولة الإمارات العـــربية المتحـــدة.

البند الخامس: سلطة وصلاحية الطرف الأول

يقـــر الطرف الأول (الواهـــب) بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمـــة لإبرام هـــذا العقـــد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه، وأن هذا التنفيذ لا يتعـــارض مع أي قانون أو لائحة أو أي عقد أو وعد أو التزام قائم للطرف الأول.

البند السادس: إلزامية تنفيذ العقد

لا يفسر عدم قيام الطرف الثاني (الموهوب له) في أي وقت بالمطالبة بالتنفيذ التام لأي شرط أو التزام وارد في هذا العقد على أنه تنازل عن ذلك الحق أو تخل عن المطالبة بالتنفيذ التام في أي وقت لاحق.

البند السابع: تسوية المنازعات

إذا وقع خلاف بين الطرفين بخصوص تفسير هذا العقد أو تنفيذه، فإن هذا الخلاف تحكم فيه هيئة تحكيم مكونة من ثلاثة أعضاء يختار كل طرف عضواً ويختار العضوان عضواً ثالثاً، وتحكم الهيئة بمقتضى أحكام الشريعة الإسلامية، وما لا يتعارض معها من قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، ويكون حكمها في الخلاف نهائياً. أو: إذا وقع. .... تحكم فيه المحاكم المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

البند الثامن: الخلفاء والموصى لهم

يعتبر هذا العقد ملزماً لخلفاء الطرف الأول والثاني والموصى لهم من قبلهم.

البند التاسع: الإخطارات والمراسلات

توجـــه جميع الإخطارات والمراسلات خطياً بين الطرفين ومهما كان موضوعها إلى عنوانيهما المبينين أدناه في هذا العقد، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان وعلى الطرف الآخر العمل وفقاً لهذا التغيير فور إخطاره به.

البند العاشر: عناوين المواد

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير أو تنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

البند الحادي عشر: نسخ العقد وملاحقه

تم تحرير هذا العقد من (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها. هذا وتعتبر كل الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهاداً على ما تقدم ورغبة في الالتزام قانوناً بهذا العقد فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه من قبل ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور بعاليه.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي	السيد/..................
ويمثله السيد/.	ويمثله السيد/...............
التوقيع/.........................	التوقيع/..................

٧٤ - وعد بهبة أصل مؤجر[1]

صادر من:

١ - السيد/. .... وعنوانه. ....

ويمثله. .... بصفته............... (واعد)

٢ - لصالح بنك دبي الإسلامي، شركة. ....وعنوانه..........

ويمثله...................... بصفته................. (موعود له)

تمهـــــــــيد

حيث إن الصادر لصالحه الوعد يستأجر من الواعد الأصل المبين في هذا الوعد لمدة. .. تبدأ في. ../.../......م. وتنتهي في. ../.../......م بالأجرة الواردة في عقد الإجارة، وحيث إن الواعد يرغب في هبة الأصل المؤجر إلى المستأجر، في نهاية مدة الإجارة، إذا ما قام المستأجر بدفع جميع التزاماته المترتبة على عقد الإجارة فقد أصدر هذا الوعد بالشروط والأوضاع التالية:

أولاً: مضمون الوعد

يتعهد الواعد تعهداً ملزماً شرعاً لا رجعة فيه بأن يهب الأصل المبين في هذا

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠١/٦٠٤/١٢/٨م. بتاريخ ١٤٢٢/١٠/١٣هـ الموافق ٢٠٠١/١٢/٢٨م.

الوعد لمن صـــدر الوعد لصالحه، وفقاً للشروط والأسس الواردة في هذا الوعد، ويلتزم بتعـــويض الموعـــود له عن الضرر الذي يصيبه من جراء نكوله - لا قدر الله - عن الوعد.

ثانياً: محل الهبة الموعود بها

محل الهبة هو الأصل المبين فيما يلي:............................ ...

....

(يوصف الأصل ويحدد تحديداً دقيقاً كما جاء في عقد الإجارة)

ثالثاً: موعد تنفيذ الوعد بالهبة

يتم تنفيـــذ هذا الوعـــد، ويوقع الواعد على عقد الهبة في نهاية مدة الإجارة في تاريخ. ../.../.............م.

رابعاً: شروط الوعد بالهبة

يشترط لتنفـــيذ الوعـــد بالهبة وفاء المستأجر بجميع الالتزامات المترتبة على عقـــد الإجـــارة؛ وذلك بدفع جميع أقساط الأجرة والتعويضات الواجبة عليه إن كان لها محل.

خامساً: الصفة الشرعية للوعد بالهبة

هذا الوعد ملزم شرعاً، ديانة وقضاءً، وإذا أخلف الواعد - لا قدر الله- وعده، وامتنع عن توقيع عقد الهبة في الموعد المحدد في هذا الوعد، بعد قيام

الموعود له بالوفاء بالتزاماته المترتبة على عقد الإجارة كان للموعود له حق مطالبة الواعـــد بالتعــويض عن جميع الأضرار التي لحقته من جراء عدم وفاء الواعـــد بوعـــده.

صدر في. ../.../..................م.

الواعد: بنك دبي الإسلامي

التوقيع. ....

٧٥ - عمليـــة تأجـــير معـــدات

لشـــركة (.........................)

الســــؤال:

ما رأي الهيئة في الموضوع الآتي:

دخل البنك مع شركة (..........................) في ملكية المعدات، ثم تقوم الشركة باستئجارها، وللتخلص من الضرائب قامت ببيع صوري للمعدات، ثم استأجرها أيضا بعقد صوري.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع أعلاه، وعلى مذكرة الهيئة السابقة والمؤرخة في ٢٠٠٣/٢/٢٥م. بشأن الموافـــقة على هيكلة تمويل المشروع، وعلى مذكـــرة الإدارة القـــانونية بشأنه، وعلى العقود والمستندات المرفقة، ثم رأت ما يلي:

أولاً: عقـــد الإيجـــار الأســـاس لطرف ثالث:

Master Lease Agreement for Third Party

هذا الاتفاق موقع في ١٩٩٦/٨/٢٨م. بين كل من شركة (أ)

بصفتها مؤجراً وشركة (ب) بصفتها مستأجراً، وهذا الاتفاق هو إطار للتعاقد ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ولا بد أن يتبعه عقود فردية لكل وحدة على حدة من المعدات محل هذا الاتفاق، يحدد فيها مدة الإجارة وبدايتها، ومقدار الأجرة لهذه المدة، وطريقة دفعها، وغير ذلك من شروط صحة الإجارة، التي لا يتضمنها هذا الاتفاق الأساس.

على أن يعد هذا الاتفاق الأساس جزءاً من كل عقد إجارة فردي، فيما يتضمنه من شروط وأحكام، لم ترد في العقد الفردي، بحيث يكون المجموع عقد إيجار مستوف لشروطه الشرعية.

ثـــانـــيا: ملاحظات على العقد

ويلاحظ على هذا العقد ما يلي:

١ – لتصحـــيح العـــقد لابـــد من عمل وكـــالة:

حيث إن هناك عقد بيع صوري من مالك المعدات الأصلي، وهو شركة (.........) للشركة (.............) ثم عقد إجارة من الشركة الأخيرة إلى شركة (ب) وهذه الأخيرة هي المشترية والمالكة حقيقة للمعدات مع بنك دبي الإسلامي، وهي التي أنشأت مع البنك شركة (.........) وتملكتها هي والبنك بالكامل.

وحيث إن عقد الإيجار. .... بين شركة (...........) وبين شركة. ...... قد تضمن بعض المخالفات، ومنها: إعادة تأجير أعيان

مؤجرة وهو لا يجـــوز.

لذا فقد رأت الهيئة وجوب توقيع وكالة من البنك لشركة. .... حسب ما جاء بمذكرها المؤرخة في ٢٠٠٣/٢/٢٥ غير أن هذا التوكيل لم يظهر في مستندات الموضوع، فيجب عمل هذه الوكالة بورقة عرفية دون حـــاجـــة إلى التـــوثيق.

٢ – مدة الإجارة من تاريخ العقد وتسليم العين صالحة للاستعمال

المادة (٢) الخاصة ببيان مدة الإجارة والأجرة وطريقة دفعها، وتجديد الإجارة: هذه المادة في فقراتها الخمس لم تلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية في تحديد مدة الإجارة، وتحديد الأجرة وطريقة دفعها.

ذلك أن مدة الإجارة تبدأ شرعاً من تاريخ توقيع عقد الإجارة الفردي، وتسليم الوحدة المؤجرة إلى المستأجر صالحة للاستعمال، وقد جاء في هذا الاتفاق أن مدة الإجارة الخاصة بأي وحدة من المعدة، تبدأ من اليوم الأول من الشهر التالي لتركيب المعدة وقبولها من المستأجر، وأن الأجرة تلزم المستأجر من هذا اليوم.

وأما الأيام الواقعـــة بين تاريـــخ تركيب المعدة، واليوم الأول من الشهر التالي، فإنه يحسب عليها أجرة إضـــافية، وأن هذه الأجرة تدفع في تاريخ دفـــع الأجـــرة التالي، أو في نهاية مـــدة الإجارة، ولم تحدد طريقة حساب هـــذه الأجرة.

وقد جاء في هذه المادة أيضاً، أن المؤجر يستحق تعويضاً عن تأخر المستأجر في دفع الأجرة، بعد إنذاره بمدة خمسة عشر يوماً، وهذا مخالف للشريعة، لذلك ترى الهيئة إما أن تحذف هذه المادة، أو ينص فيها على أنه يتصدق بهذه الغرامة.

وقد نصت هذه المادة كذلك على حق المستأجر في تجديد الإجارة بأجرة لا تتعدى الأجرة السوقية العادلة.

وينبغي التنبيه على أن عقد الإجارة المفرد لا بد أن يحدد هذه الأجرة.

٣ - شـــرط دفع الأجرة صلاحية المعدة للاستعمال

المـــادة (٣) (Net Lease Quit Enjoyment)

المادة ٣/١ هذه الفقرة ألزمت المستأجر بدفع الأجرة في جميع الأحوال، وجاء من بين تلك الأحوال، حالة ما إذا صارت وحدة المعدة غير صالحة للاستعمال، الذي أُجِّرت من أجله، أو حتى تلفت أو تحطمت..

(Any defect in condition, operation, fitness for use, or any damage to or destruction of the equipment, any interruption or cessation of use or possession of the equipment).

والشريعة الإسلامية تشترط في وجوب دفع الأجرة: أن تكون العين المؤجرة صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله، فإذا حدث لها هلاك أو تلف يمنع الاستعمال لا تجب الأجرة، إذا حدث ذلك في أثناء مدة الإجارة وبسبب لا يد للمستأجر فيه.

وملاحظة الإدارة القانونية في محلها في هذا الخصوص، وينبغي أن تحذف هذه الفقرة أو تقيد بعبارة (إذا كان ذلك بسوء استخدام المستأجر أو بسبب خطئه أو إهماله).

٤ – الصيـــانة الأســـاسية على المؤجر:

المادة (٤) والخاصة بالصيانة: تطلب هذه المادة من المستأجر أن يتولى أعمال الإصلاح، وتغيير أجزاء المعدة، وكذلك جميع أنواع الصيانة، وأن يتعاقد مع شركة متخصصة في أعمال الصيانة، أو مع الصانع نفسه، وذلك لتولي أعمال الإصلاح والصيانة.

ويجب النص على أن الصيانة الأساسية، التي لا تتصل باستخدام المعدة استخداماً عادياً، ويتوقف عليها الانتفاع بالعين المؤجرة، تلزم المؤجر، استثناء من التزام المستأجر بالصيانة، حيث إن الصيانة التي تلزم المستأجر، هي الصيانة العادية أو التشغيلية.

وقد لاحظت الإدارة القانونية ذلك في مذكرتها.

٥ – مخـــاطر الهلاك بسبب أجنبي أو قوة قاهرة على المؤجر:

المـــادة (٧) والخاصة بتحمـــل المخـــاطر: نصت هذه المادة على تحمل المستأجر مخاطر الهلاك الكلي للوحدة المؤجرة طوال فترة الإجارة، ما لم يكن هذا الهلاك، أو التلف بسبب خطأ المؤجر

(Lessee shall bear the risk of all loss or danger to any unit or caused by unit)

وهذا يعني أن المستأجر، هو الذي يتحمل تبعة السبب الأجنبي أو القوة القاهرة.

والشريعة توجب أن يتحمل المستأجر الهلاك أو الضرر الذي يترتب على فعله الخاطئ أو إهماله، أما ما يحدث بسبب لا يد له فيه، فإن المالك هو الذي يتحمله، لأنه غرم في مقابل الغنم الذي يحصل عليه، وهو الأجرة.

وجـــاء في الفقـــرة ٢/٧ أن على المستأجـــر أن يبدل العين المؤجرة في حالات السرقة أو الضياع أو الاستيلاء أو المصادرة وغير ذلك من حوادث لا يد للمستأجر فيها، وفيها توجب المادة على المستأجر أن يدفع أجرة عين لا يستطيع الانتفاع بها بسبب لا يد له فيه، ومعنى ذلك أنه يتحـــمل مخاطر الملك مع أنه ليس مالكاً، بل مستأجراً أو مشترياً للمنفعة التي اشـــتراها.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن النص يقرر أن على المؤجر أن يدفع للمستأجر ما يحصل عليه من مبلغ التأمين، حتى يستبدل الأجزاء التالفة، وهذا المبلغ غير معلوم، ولذا كان عليه هو أن يقوم بعملية الاستبدال، وله أن يحصل على مبلغ التأمين؛ لأنه بدل المعدة الهالكة أو التالفة.

٦ - التـــأمين على العـــين من شـــأن المؤجـــر:

الفقرة ٣/٧ ألزمت المستأجر بعمل التأمين على العين المؤجرة على

نفقته، وهذا مخالف لحكم الشريعة الإسلامية، فتعدل هذه الفقرة.

٧ – ضـــرائب الدخــــل وضريبة الملك على المؤجـــر:

المادة (٨): تلزم هذه المادة المستأجر بدفع ضرائب تلزم الشريعة بها المؤجر، كضرائب الدخل على الأجرة وضريبة الملك، أي الضرائب التي يفرضها القانون على المالك بصفته مالكاً وعلى الدخل من الأجرة بصفته مؤجراً، وهذه كلها يتحملها المالك المؤجر، فيعدل النص وفق ذلك.

٨ – المؤجــر مســؤول عن صلاحــية المعــدة:

المادة (١٠): نصت هذه المادة في فقرها (b) على أن المؤجر غير مسؤول عن صلاحية المعدة للغرض الذي أجرت من أجله.

وحكم الشريعــة الإسلاميــة هــو أن كل ما يحدث للأصل المؤجر بعد تسليمه للمستأجر، ويجعله غير صالح للغرض الذي أجر من أجله، حسب العقد، يكون المؤجر مسؤولاً عنه، طالما أن المستأجر غير مسؤول عن الأسباب التي جعلت الأصل غير صالح للانتفاع به، وكانت هذه الأسباب قد حــدثت بعد تسليم الأصــل المؤجر للمستأجر، ذلك أن الأجــرة تدفع في مقابل الانتفاع، فإذا لم تكن العين المؤجرة صالحة للانتفاع المقصود منها، بسبب حادث بعد تسليمها للمستأجر، لا يد للمستأجر فيه، فإن الأجرة لا تجب، حتى يصلح المؤجر العين المؤجرة، ويردها إلى الحالة التي كانت عليها عند تسليمها للمستأجر، والتي قبلها

المستأجر على هذه الحالة.

هـــذا وما لاحظته الإدارة القانونية واقترحته في هذا الموضوع موافق لحكم الشريعة.

٩ — حــق المؤجــر في حــوالة حــقه

المادة (١٢): تحدثت الفقرة ١٢/١ من هذه المادة عن حق المؤجر في حوالة حقه، أو التنازل عنه للغير، ونظمت أحكام هذه الحوالة، وبينت أنها نافذة في حق المستأجر، دون أن يعفى المؤجر من التزاماته قبل المستأجر، ما لم يوافق المستأجر على هذا الإعفاء، كما ذكرت أن الذي انتقل إليه حق الإيجار ليس مسؤولاً عن التزامات المؤجر قبل المستأجر.

والشــريعة الإســلامية لا تجيز التصرف في الحقوق المجردة، كحق المؤجــر قبل المستأجر، وإن جــاز للمؤجر أن يحول الأجرة التي يستحقها قبل المستأجــر بموافقة المستأجــر، ويجوز للمؤجر بصفته مالكاً أن يتنازل، أو يحول حــقه في عقد الإيجار للغير إذا كان ذلك ضمن التصرف بالبيع في العين المؤجــرة نفسها، فيكون التصرف في حق الإيجار وحوالته تابعاً للتصرف في العــين بالبيــع.

ومع ذلك فإنه لا مانع من أن ينيب المؤجر غيره في استعمال حقوقه الناشئة عن عقد الإجارة قبل المستأجر باعتبار ذلك وكالة، ويبقى هو مسؤولاً أمام المستأجر عن الوفاء بالتزاماته.

ويمكن تخريج الحكم الذي جاء به نص المادة ١٢/١ على هذا الأساس فيجوز للمؤجر أن يحول حقه لدى المستأجر بموافقة المستأجر إلى شخص ثالث، على أن يقوم المستأجـــر بدفع الأجرة إليه فتبرأ ذمته من الأجرة، دون أن يستخـــدم ضده الدفوع التي تكون له ضد المؤجر، كالمقاصة والدعوى المقابلة، طالما أن هذه الدفوع لم يكن للمستأجر أن يدفع بها دعوى المؤجر نفسه.

وما جاء في مذكرة الإدارة القانونية بخصوص المادة ٢١/١ (IV) من وجوب حذفها لا ضرورة فيه إلى الحذف، ذلك أن هذه الفقرة تقرر

"Not require the assignee to perform any obligation of lessor under such lease"

وقد جاء في نفس المادة فقرة (d):

"Lessor shall not be relieved of any of his obligations hereunder by any assignment unless expressly assumed by the assignee and consented to by the lessee which consent shall not be unreasonably withheld"

فهذا يعني أن المؤجر لا يتخلص من التزاماته قبل المستأجر بحوالة حقه في الإيجار إلى شخص آخر. فلا داعي لحذف هذه الفقرة.

١٠ - تحويل حق الإيجار بحكم الملك:

المادة ١٢/١ (b): مذكرة الإدارة القانونية تطلب حذف هذا البند،

لأنه يمنع شركة (..............) من تحويل حقوق الإيجار إلى شركة (...........).

والواقع أن الشركة (............) ليست محـــولاً إليها حـــق الإيجار من المؤجر المالك الأصلي، حتى يمتـــنع عليها تحـــويله للغير، بل إنها مشترية للمعدات المؤجرة، وبحكم أنها مشترية تملك الأصل والمنفعة، فيكون لها التأجير بحكم الملك، لا بحكم أنها محولة إليها حق الإيجار.

٧٦ - عقـد إيجـار المعـدات الرئيس
بين شركة (أ) وشركة (ب)

السـؤال:

يتلخص السؤال في أن الإدارة المختصة تطلب رأي الهيئة الشرعية في عقد إيجار المعدات الرئيس بين شركة (أ) وشركة (ب) وإبداء ما تراه من ملاحظات على هذا العقد.

الجـواب

يلاحظ على هذا العقد ما يلي:

أولاً: أنه عقد صوري لأغراض ضريبية مشروعة، والمشتري الحقيقي للأصول والمؤجر لها هو شركة (ا) وبنك دبي الإسلامي، والشركة ذات الغرض الخاص هي شركة (ب) أسست كما قلنا لتلافي ضرائب الدخل، وهذا يبرر التجاوز عن بعض الأحكام في عقد الإجارة التي تقتضيها ضرورة تحقيق هذا الغرض، ومع ذلك فإن بقية الأحكام يجب أن تكون موافقة للشريعة الإسلامية.

ثـــانيـــاً: مـــدة الإجـــارة (مادة ٢ من عقد الإيجار):

هناك جدول ملحق بالعقد يحدد المعدات المؤجرة والأجرة المحددة لكل منها، والتاريخ النهائي لدفع الأجرة والقيمة الباقية في تاريخ السداد، دون تحديد بداية عقد الإيجار، لذا فإنه **يجـــب النص في البند ٢ على أن عقد الإيجـــار يبدأ بالنسبة لكل معـــدة، وتستحق الأجرة من تاريخ تسليمها للمســـتأجر،** بمعنى أن العقد يكون نافذاً من تاريخ تسليم المعدة، وليس من تاريخ توقيعه.

ثالثاً: البند (٣ – ٢): يشتمل على بيع غير صحيح

حيث ينص على أن على المستـــأجر أن يدفـــع للمؤجر مبلغاً هو قيمة the residual value في نهاية مدة الإجارة مقابل تسليم المؤجر للمستـــأجر المعدة المؤجرة.

والهيئة ترى أن هذا لا يجوز شرعاً لأنه بيع للمعدة في نهاية المدة بثمن محدد مقـــدماً، وبدون عقد بيع آخر، وهو شرط عقد في عقد، وبيع مضاف لزمـــن مستقبل.

ويجب أن يعدل العقد ويتم بيع المعدة كالمعتاد الذي جرى عليه العمل.

رابعاً: البند ٢ (b): شرط باطل

ينص على أن المستأجر شركة (ب) لا يلتزم بدفع الأجرة للمؤجر (أ)

إلا في حدود ما يتسلمه من المستأجر الأصلي في الحساب الذي فتح لذلك، فإذا لم يتسلم الأجرة، فإنه لا يلتزم بتسليمها إلى المؤجر.

والهيئة ترى أن هذا لا يجوز شرعاً، لأن المستأجر يلزمه دفع الأجرة، ولو لم يتسلم هو الأجرة من المستأجر السابق، أو المستأجر منه، فالتزامات كل مستأجر منفصلة عن المستأجر الآخر.

فيعدل النص، وكون العقد صورياً، لا يبرر هذه المخالفة، لأنها ليست ضرورية.

خامساً: البند ٤: الوكالة مخرج شرعي

يعطي هذا البند المؤجر (أ) الحق في أن يدفع أي التزامات على المستأجر لطرف ثالث بعد إنذاره لمدة عشرة أيام، وليس هذا التزاماً على المؤجر، ولا يعفي المستأجر من أداء التزاماته للطرف الثالث، على أن يسترد المؤجر ما أنفقه من المستأجر، وذلك لحماية المعدة المؤجرة، أو حقوق ومصالح المؤجر.

ويمكن تخريج هذا على أنه توكيل من المستأجر للمؤجر لحماية العين المؤجرة أو حقوق المؤجر فيها. ولا مانع منه شرعاً.

سادساً: البند ٣ (d): هلاك العين المستأجرة يفسخ العقد

يجب أن يقيد دفع الأجرة ببقاء العين صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله، فإذا هلكت أو تلفت تلفاً كلياً، فإن الإجارة تنتهي، وإذا كان

التلف جزئياً، لزم المؤجر الإصلاح، أو الاتفاق على تخفيض الأجرة، وإلا كان للمستأجر الفسخ، ويجب أن يستثنى ذلك من التزام المستأجر بدفع الأجرة في جميع الحالات الواردة في هذا النص.

وحتى في الهلاك الكلي بسبب من جانب المستأجر، فإن عقد الإيجار ينتهي حتماً وفوراً، ويكون المستأجر مسؤولاً عن تعويض المؤجر عن الضرر الذي أصابه، وما جاء في مذكرة الإدارة القانونية في ذلك صحيح.

سـابعـاً: أقسـاط التـأمـين:

فيما يخص أقساط التأمين ونفقات الصيانة الأساسية والضرائب يرجع إلى مذكرة الإدارة القانونية مع الملاحظات التالية بخصوص الهلاك الكلي:

في حالة الهلاك الكلي ينتهي عقد الإيجار دون اتخاذ أي إجراء من جانب أحد، أي بحكم الشريعة.

إذا كان الهلاك بسبب خطأ أو تقصير المستأجر أو مخالفته لشروط عقد الإجارة فإنه يلتزم بتعويض المؤجر عن الضرر الذي أصابه.

للمؤجر أن يوكل المستأجر في عقد وكالة مستقل، بشراء أصل بنفس مواصفات الأصل الهالك، ويكون الشراء من الوكيل، وتنتقل ملكية الأصل مباشرة من البائع إلى الأصيل (المؤجر) وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

والتوكيل المشار إليه في الفقرة السابقة يمكن أن يشمل توكيل المستأجر في قبض مبلغ التأمين من شركة التأمين، وأن يدفع منه الثمن، فإن

زاد شيء رده إلى المؤجـــر، وإن نقص طـــالبه به، لأن مبلغ التـــأمين حق للمؤجر المالك للأصل، وهو الذي دفع أقساط التأمين، وإذا أضيفت إلى الأجرة فإنها تعد جزءاً من الأجرة شرعاً، وليست تكليفاً للمستأجر بدفعها بصفته مستأجراً.

وبشراء البديل يصير المؤجر مالكاً لأصل جديد يحتاج إلى توقيع عقد إجارة جديد مع المستأجر بالأجرة التي يتفقان عليها، ولا مانع من صدور وعد من المستأجر على أنه في حالة حدوث ما سبق، فإنه يستأجر البديل بنفس الأجرة التي كان يدفعها للمؤجر عن الأصل الهالك.

ويجوز أن يقوم بذلك كله المؤجر دون توكيل المستأجر، كما أنه يجوز أن ينتهي العقد في المعدة التي هلكت دون شراء أخرى.

ثـــامناً: شرط البراءة للعيوب السابقة وليست المستقبلية

البند العاشر Disclaims Manufacturer warrantees

ملاحظات الإدارة القـــانونية صحيحة، والحذف والتعديل المشار إليه موافـــق للشريعة الإسلامية، على أن المقصـــود بذلك أن المؤجـــر، لا يمكن أن يعـــفي نفسه من العيوب الجديدة الحادثة بعد تسليم المعدة للمستأجر، والتي تمنع من استعمال العين المؤجرة، فيما أجرت من أجله، وبناء عليه فإن شرط البراءة الذي يشترطه المؤجر يشمل العيوب السابقة وليست (المستقبلية).

. **تاسعاً: البند ٧ (b) والبند ١٠ (A) والبند ١١:**

يرجع إلى ملاحظات الإدارة القانونية وعلى ملاحظاتنا على عقد الإيجار الرئيس السابقة.

عـــاشراً: حـــالات الهـــلاك والتلف (المادة ١٢):

لوحظ ما يلي:

تنص هذه المادة على أن حالة الهلاك أو التلف لا تعد حالة هلاك أو تلف إذا استمر المستأجر في دفع الأجرة، وهذا يخالف الشريعة، لأن الإجارة تنتهي بحكم الشرع، ويتوقف دفع الأجرة في هذه الحالة وإن رضي المستأجر بدفعها، لأن هذا يصير قرضاً بفائدة، ويعني أن المستأجر يضمن هلاك العين المؤجرة وتلفها، وهذا غير جائز شرعاً.

ورضا المستأجر، وعدم رضاه في ذلك سواء، لأن الرضا إنما يؤثر في صحة التصرف، إذا كان التصرف موافقاً لحكم الشريعة.

وتنص المادة على أنه في حالة وقوع حادث هلاك أو تلف يجب أن يدفع المستأجر الأجرة حتى تاريخ هذا الحادث، وكذلك أي مبالغ أو حقوق نشأت عن حادث الهلاك أو الفقد أو التلف بما في ذلك المبالغ التي يستلمها المستأجر (ABC) من المستأجر الأصلي (The end user) وجميع المبالغ غير المدفوعة عدا الأجرة عن الفترات اللاحقة لحادث الهلاك أو التلف، شريطة ألا تتعدى هذه المبالغ المدفوعة كلها للمؤجر ثمن شراء المعدة الهالكة أو التالفة غير المدفوعة في وقت الهلاك أو التلف، بعد قيام المستأجر بخصم

المصروفات المستحقة له أو لغيره،

وعند دفع المبالغ المذكورة:

أولاً: يفسخ عقد الإيجار، والشريعة توجب الفسخ عند حدوث الهلاك أو الفقد أو التلف دون تعليق على دفع أي مبالغ.

ثـــانـــيا: يعد المؤجر أنه قد نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر بكافة حقوقها وأنها ألغت الرهن الواقع على هذه العين، وتلزم المؤجر بتسليم عقود بيع إلى المستأجر وأي مستندات مطلوبة أخرى.

وهذا بيع بثمن غير محدد، وبيع معلق ومضاف إلى المستقبل، والأولى أن يوضع صيغة وعد مع تحديد الثمن، لأن المبالغ التي يلتزم المستأجر بتسليمها للمؤجر في حالة الهلاك أو التلف ليست محددة ولا معلومة وقد تقل عن ثمن شراء المعدة الهالكة.

تنص المادة ١٢ (C) في حالة الهلاك الجزئي: (يستمر المستأجر في دفع الأجرة وعليه إصلاح التلف) والشريعة لا تلزمه بدفع الأجرة ولا بإصلاح التلف إلا إذا كان الهلاك جزئياً بسبب من جانب المستأجر.

وعلى الجملة فإن نص المادة ١٢ يجب أن تعاد صياغته في ضوء الملاحظات السابقة وفي ضوء أحكام الشريعة المستقرة.

ومما تؤكد عليه الهيئة أيضا أن التأمين يجب أن يتم عبر شركات التأمين الإسلامي ما دام ذلك ممكناً.

٧٧ - عقود الإيجار السابقة تسري على المالك الجديد

السؤال:

ما حكم بيع المعدات المؤجرة؟

وهل عقود الإيجار السابقة تكون نافذة في حق المشتري الجديد؟

الجواب:

اطلعت الهيئة على الخطاب الموجه من (أ) إلى الإدارة القانونية بتاريخ ٢٠٠٣/٤/٢٣ بخصوص الموضوع أعلاه دون إرفاق خطاب الإدارة القانونية المشار إليه في خطاب **(ب)** والذي كان الخطاب الموجه إلى الهيئة رداً عليه، وقد طلبت الهيئة من دائرة الاستثمار موافاتها بالمرفقات.

ومع افتراض أن الخطاب المرسل إلى الإدارة القانونية كان رداً على خطاب الإدارة القانونية لبنك **(ب)** بخصوص النقاط التي أثارها هذا

الخطاب، وأنه ليس رداً على مذكرة رئيس الهيئة، فإن ملاحظات الهيئة على هذا الرد هي ما يلي:

أولاً: مقـــدمة الخـــطاب:

١ - ورد في مقدمة الخطاب المشار إليه أن عقد إيجار المعدات (Underlying operating Leases) لا يمكن تعديله أو تغيير شيء فيه؛ لأن عقد الإيجار الأساس (Master Lease) قد وقع بين (....) المستأجرة وشركة (....) المالكة والمؤجرة في عام ١٩٩٦ وأن الملاحق (Schedules) قد وقعت في عامي ٢٠٠١، ٢٠٠٢.

٢ - أن عقود الإيجار Operating Lease قد تطورت نصوصها في أمريكا على نحو يشبه هذا العقد الموقع مع (....) وأن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك (**ب**) قد قررت أن هذه العقود وإن كانت تتفق مع حكم الشريعة الإسلامية في الجملة، إلا أن فيها بعض المخالفات الشرعية في التفصيل.

٣ - أن بنك (ب) قد طلب من هيئة الفتوى به في عام ٢٠٠١م الرأي بخصوص تلك المخالفات، وقد نصحت هذه الهيئة بمجموعة من الإجراءات التي تعالج تلك المخالفات الشرعية في عقود الإيجار المطبقة في أمريكا، وأن هذه الإجراءات سبق إرسالها إلى بنك دبي الإسلامي قبل ذلك، وقد أرفقت المذكرة

هذه الإجراءات لسهولة الإطلاع عليها، وقد اطلعت الهيئة فعلاً على هذه الإجراءات.

٤ - طلب بنك (ب) في نهاية المقدمة النظر في الملاحظات التي قدمها على خطاب بنك دبي الإسلامي في ضوء هاتين الحقيقتين، وهما عدم القدرة على تعديل أو تغيير عقد الإيجار (Operating Lease) والإجراءات والمعالجات التي اقترحتها الهيئة الشرعية لبنك (ب) لعلاج المخالفات الشرعية في نموذج العقد المطبق في الولايات المتحدة.

٥ - والهيئة غير مقتنعة بكفاية الإجراءات المشار إليها في تنقية هذه العقود من المخالفات الشرعية، وترى أنه يمكن إدخال المزيد من الإجراءات التي تجعل هذه العقود موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية.

٦ - إن بيع المعدات المؤجرة يجعل عقود الإيجار نافذة في حق المشتري الجديد باعتباره مالكاً لرقبة المعدة (title) ومنفعتها (interest)، وأن العقود الفردية (schedules) قد وقعت في عامي ٢٠٠١م، ٢٠٠٢م، وبنك ABC وبنك دبي الإسلامي يرغبان في شراء هذه المعدات المؤجرة فعلاً، عن طريق إنشاء شركة ذات غرض خاص SPV مملوكة لهما بالكامل لأغراض ضريبية مشروعة، وأنه يتعذر عليهما تعديل عقود الإيجار السارية

المفعول عند شرائهما لهذه المعدات.

في ضوء ذلك كله فالهيئة توافق على المعاملة المذكورة مع الإجراءات التي تعالج المخالفات الشرعية التي رأتها الهيئة الشرعية لبنك (ب) في هذه الحالة بالذات، على أن تعرض على الهيئة حالات عقود الإيجار بالولايات المتحدة التي يرغب البنك في الدخول فيها في مرحلة الهيكلة والاتفاق المبدئي.

ومع ذلك فالهيئة تبدي رأيها في بعض الردود الواردة في خطاب (ب) على أمل أن يتمكن بنك (**ب**) من إجراء بعض التعديلات على ضوء ملاحظات الهيئة السابقة وردودها على ملاحظات بنك (**ب**):

١- Structure:

هذا الرد مقبول، حيث إن عقد البيع ينقل إلى المشتري (Cayco) - المملوكة بالكامل لكل من (**ب**) وبنك دبي الإسلامي - ملكية العين والمنفعة معاً؛ ولذلك تملك (Cayco) حق التأجير بنفسها، والشريعة الإسلامية تقضي بأن بيع العين المؤجرة ينقل إلى المشتري جميع حقوق البائع قبل المستأجر للعين المبيعة، ويجعل عقود الإيجار السابقة على بيع العين نافذة في حق المشتري الجديد، وحيث إن عقود الإيجار السابقة قد وقعت قبل توقيع عقد البيع، فإنها تعد نافذة في

حـــق المشتري الجديد وهو (Cayco) المملوكة بالكامل لكل من **(ب)** وبنك دبي الإسلامي.

ولذا فإن على بنك دبي الإسلامي، عندما يشارك في شراء أصول مؤجـــرة بعقـــود إيجار تعـــد نافذة في حقـــه، أن يتأكد من أن هذه العقود موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية، إذ أن البنك لا يملك تعديل أو تغيير هذه العقود».

٢- Master Equipment Purchase Agreement

توافق الهيئة على الرد ولا داعي لذكر التعهدات المقترحة شريطة أن ينص - إن أمكن- على أنه إذا حـــدث، بسبب تال لتوقيـــع عقد إيجار معـــدة وتركيبها وتسليمها، تلف أو عيب بسبب لا يد للمستـــأجر فيه، فإنه يكون من ضمان المؤجر ويعالج على النحو الذي اقترحته الهيئة الشرعية لبنك **(ب)**.

٣- Operating Lease

توافـــق الهيـــئة على الرد، وتوافـــق على الإجراءات التي اقترحتها الهيـــئة الشرعيـــة في هـــذه الحالة بصفة خاصة، على الهيئة سوف تقدم بعض الإجراءات والتعديلات الأخرى في الحالات القادمة المشابهة في الولايات المتحـــدة لرفـــع المخالفات الشرعية التي تحتوي عليها عقود الإيجـــار السائدة.

Clause ٢. a

إيجار معدة معينة بناء على العقد الأساس يحتاج إلى عقد جديد بتبادل مذكرات وليس بصـــفة آلية، وهذا العقد هو الذي يحدد بداية الإيجار والأجرة اليومية.

Maintenance, Insurance and Tax. c

توافق الهيئة على الرد طالما أن الإجراءات التي اقترحتها الهيئة الشرعية سوف تعالج هذه الموضوعات، شريطة أن تكون مبالغ الضرائب معلومة فتصير جزءاً من الأجرة.

clause ١٠- e. Disclaimers, manufacturer's warranties

توافق الهيئة على الرد، شريطة أن العيوب الحادثة التي تظهر بعد استلام المعدات بسبب لا يد للمستأجر فيه يتولى المؤجر إصلاحها، وتخفض الأجرة حتى يتم الإصلاح، ولا يكون المستأجر مسؤولاً عنها.

٧٨ - اتفاقيات بيت التمويل (.......)[١]

السؤال

ما رأي هيئة الفتوى الشرعية في مسودات اتفاقيات تقدم بها بيت التمويل (. .....) إلى بنك دبي الإسلامي؟

الجواب:

قامت الهيئة بدراسة الاتفاقيات وأبدت هذه الملاحظات بشأنها:

الفقرة ٢,٣ مدة الإجارة

نصت على أن الإجارة تبدأ من تاريخ يوم البداية (commencement date) وقد عُرِّف هذا التاريخ في الفقرة ١,١ بأنه اليوم الذي يملك فيه المؤجر الأصول المؤجرة

lease commencement date means the date on which the lessor aquires tltle to the lease assets.

والهيئة ترى أن الصحيح أن يقال يبدأ عقد الإجارة من تاريخ تسلم المستأجر للأصل المؤجر بعد توقيع عقد الإيجار، سواء كان هذا

[١] اجتماع ٢٠٠١/٦٠١/١٢/٥م.

التسلم فعلــياً أو حكمــياً، بأن وضــع الأصــل المؤجر تحت تصرفه فامتنــع عن تسلمه.

ولذا وجب تعديل هذه الفقرة لتكون:

on the date on which the lessor delivers lease assets to lessee

لأن المؤجر قد يملك العين المؤجرة، ويبرم عقد الإيجار، ويتأخر تسليم هذه العين إلى المستأجر، فلا تستحق الأجرة؛ لأنها في مقابل الانتفاع أو التمكن من الانتفاع.

مســؤولية الصيانة الأساسية على المؤجر:

البند ٢,٤ ينص على عدم مسؤولية المؤجر عن الصيانة؛ لأنها مسؤولية المستأجر

lessor shall have no obligation to maintain the lease assets, which obligation shall fall entirely on the company.

والهيئة ترى أن هذا لا يقبل شرعاً، إلا على أساس أن الشركة تقوم نيابة عن المؤجــر، وعلى حسابه بأعمال الصيانة الأساسية، ولا يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر نفقات الصيانة الأساسية بحال، أما الصيانة التشغيلية المعتادة فهي على المستأجر، ولذا وجب تعديل النص أو النصوص على هذا الأساس. فيقيد النص السابق بالصيانة المعتادة أي التشغيلية، ويضاف أن الصيــانة الأساسية يقوم بها المستأجر نيابة عن المؤجر وعلى مســؤوليته وحسابه.

الضـــرائب التي تخـــص الملك على المؤجر:

البنـــد ٢,٧,١ ينص على أن الشركة (المستأجر) يجب أن يدفع الأجرة كاملة دون خصم أي ضرائب، إلا إذا ألزمها القانون بخصم أو حجز هذه الضرائب، وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يدفع الأجرة بمبلغ الضريبة المخصوم أو المحجوز، حتى يأخذ المؤجر الأجرة كاملة، أي كما لو كانت دون خصم.

وحكم الشريعة هو أن الضرائب التي تخص المؤجر على ملكه، وهي الضريبة التي تفرض على الملك أو الضريبة التي تفرض على أرباحه، هذه يجوز خصمها من الأجرة، وأما الضرائب التي تلزم المستأجر قانوناً بوصفه مستأجراً، أي على تشغيل المعدات، وكذلك الضريبة على أرباحه، فهذه يدفعها المستأجر ولا يطلب القانون خصمها من الأجرة.

وأما ما عدا ذلك من الضرائب، أي التي لا تلزم المؤجر ولا المستأجر، فهذه يدفعها المستأجر إذا فرضت عليه بخطئه أو تقصيره، ويجب أن يصاغ العقد على نحو لا يجعل المخاطر كلها على المستأجر، لأنه ليس مقترضاً، بل مستأجراً، فإذا فرض القانون ضريبة تخصم من الأجرة، فلماذا يدفعها المستأجر ولا يخصمها من الأجرة ؟

المستأجر غير ملزم بتعويض المؤجر عن ما يلزمه به القانون:

والبند ٢,٧,٢ ينص على أن المؤجر لو كان ملتزماً بحكم القانون أن

يدفع مبلغاً للضريبة أو متصلاً بالضريبة، أو حتى إذا تحمل بأي مسؤولية بخصوص أي مبالغ يتسلمها، فإن المستأجر يعوضه عنها، وعن الغرامات والمصروفات التي يدفعها إذا كانت متصلة بالضريبة.

وترى الهيئة أن هذا النص كسابقه، يجب أن تعاد صياغته بما لا يحمل المستأجر بكافة المخاطر التي لا يد له فيها، كالضريبة التي يفرضها القانون، ويطلب من المستأجر خصمها من الأجرة، وذلك بالنص على أن عدم جواز الخصم من الأجرة، ووجوب دفع المستأجر الضرائب والغرامات والمصروفات، التي يدفعها المؤجر بخصوص مبالغ الأجرة التي تسلمها، إنما يكون إذا لم تفرض هذه الضرائب بنص القانون، أو إذا فرضت بخطأ، أو تقصير من المستأجر، كما يمكن أن تزداد الأجرة عند الاتفاق على الإيجار، تحسباً لمثل هذه الضرائب التي تخصم من الأجرة.

بند ٤: نقل ملكية الأصول المؤجرة للشركة المستأجرة

٤ - ١ (ii) صياغة هذا النص تشير إلى أن المؤجر الذي يبيع العين المؤجرة للمستأجر، بناء على طلب المستأجر، يستمر في قبض الأجرة حتى يدفع المستأجر الثمن، أي أن الأجرة تدفع في المدة من نقل الملكية إلى حين دفع الثمن.

والهيئة ترى أن هذا لا يجوز، والمطلوب أن يتزامن نقل الملكية مع دفع الثمن، بأن يكون دفع الثمن شرطاً لنقل الملكية، وبذلك لا نكون أمام حالة تنتقل فيها الملكية، ولا يكون المستأجر قد دفع الثمن، فيدفع الأجرة، وهذه

الأجرة تعد فائدة ربوية، لأن المستأجر أصبح المالك للأصل المستأجر.

وهاية هذه الفقرة يجب أن تعدل لتكون هكذا:

(The Lessor shall) on receipt of such price transfer the lease assets to the company and no further lease payment or other amount shall be payable by the company hereunder)

البند ٤ - ٣ ينص على أن المؤجر (البائع) ينقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر، دون أي ضمانات تخص العيوب الخفية، أو الاستحقاق، أو التعرض والأهم هو الـــ Title أي الملكية، أي لا يضمن أنه مالك.

والهيئة ترى أن هذا يعني اشتراط البراءة من العيوب، وهذا يجوز على مذهب الحنفية، ولكن لا يجوز الاتفاق على عدم ضمان الاستحقاق، فالبائع لا يستطيع أن يشترط عدم مسؤوليته عن سند ملكيته، فإن هذا الشرط يبطل إذا ظهر أن البائع غير مالك. ولذا لزم حذف هذه الكلمة title liens وهذا لا يضر البنوك الممولة أي المؤجرة، لأهما تعلم أن سند الملكية صحيح.

التــعويضـــات العـــامـــة

البنـــــد ٥ يتحدث عن التعويضات العامة، ويفرض على المستأجر أن يعوض المؤجر عن أي دعاوى استحقاق أو خسائر أو عقوبات أو أضرار أو مسؤوليات. . الخ عدا تلك التي تحدث عن الفعل المتعمد، أو الخطأ الجسيم للمؤجر.

والشريعة الإسلامية لا تفرض على المستأجر أي تعويض عن الأضرار التي تصيب المؤجر، إلا إذا كانت هذه الأضرار بسبب تعدي المستأجر أو خطئه، لأن المستأجر أمين لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير أو مخالفة شـــروط عقد الإجـــارة الشرعية، وهـــذا بالإجماع.

لذا وجب تعـــديل هـــذا البند ليكون:

(If caused by willful misconduct or gross negligence of lessee)

الضـــرائب على الملك يتحـــملها المؤجـــر

البند ٥ - ١ - ١(ii) هذا البند يحمل المستأجر بجميع أنواع الضرائب عدا ضرائب الدخل على المؤجر، ويجعله مسؤولاً عن تعويض المؤجر عن هذه الضرائب.

والهيئة ترى أن الضرائب التي تفرض على المالك، يتحملها المؤجر كذلك كالضرائب على الدخل من الأجرة، ولا يتحمل المستأجر إلا الضرائب المفروضة على استخدام وتشغيل الأصول المؤجرة.

أما الضرائب التي قد تفـــرض دون حق فإن المستأجـــر لا يسأل إلا عن تعديه أو تقصيره في الدفـــاع عن ربط ضريبة أو دفعها دون وجه حق، أما إذا لم يقع منه تعد ولا تقصير فإنه لا يسأل عن القـــوة القاهرة والسبب الأجنبي، ولذا يعدل النص على الوجه التالي:

يسأل المستأجر بأن يعوض المؤجر عن الضرائب التي تفرض عليه دون

وجه حق أي التي لا يفرضها عليه القانون، إذا كان فرضها نتيجة تعد أو تقصير وقع من المستأجر، كما يسأل المستأجر عن الضرائب التي يفرضها القانون على استخدام الأصول المؤجرة أو أرباحه منها، وكل ضريبة لها صلة باستعمال هذه الأصول، وبالتالي فإن المؤجر هو الذي يتحمل نتائج القوة القاهرة والسبب الأجنبي، كما يتحمل الضرائب التي يفرضها عليه القانون كضريبة الملك أو الثروة أو ضريبة الأرباح الناتجة عن الأجرة".

ولذا يجب أن يعدل النص بإضافة عبارة:

The company shall ----------- indemnify the lessor from and against any and all taxes, caused by willful misconduct or gross negligence of lessee

٥ – ١ – ١ (iii)

تضاف عبارة بسبب خطأ المستأجر، بعد عبارة يعوض المؤجر عن أي مطالبات أو أحداث

Indemnify the lessor from and against any claims, or actions, caused by the lessee negligence

دفـــع الأجـــرة بعد هـــلاك العين شرط باطل

البند ٧ يوجب على المستأجر أن يستمر في دفع الأجرة حتى في حالة الهلاك الكلي للأصول المستأجرة، وحتى يقوم المؤجر في خلال مدة معينة إما

بإحلال أصول أخرى أو إنهاء الإيجار.

والشريعة الإسلامية ترتب انفساخ العقد تلقائياً على الهلاك الكلي، وبالتالي تتوقف الأجرة، وبعد ذلك ينظر إن كان الهلاك بسبب تعدي المستأجر أو خطئه، أو مخالفته لعقد الإجارة التزم بالتعويض، وإلا تحمل المالك الهلاك الحاصل بالقوة القاهرة والسبب الأجنبي.

أما الهلاك الجزئي فإنه لا يمنع من دفع الأجرة إذا كان بتعدي المستأجر أو خطئه، وأما إذا لم يكن للمستأجر يد في هذا الهلاك أو التلف الجزئي، فإنه لا يدفع أجرة مدة قيام المؤجر بإصلاح التلف، فإن لم يقم المؤجر بالإصلاح، جاز للمستأجر فسخ العقد دون أدنى مسؤولية.

هذه هي أحكام الشريعة الإسلامية في عقد الإجارة، فيجب أن يعدل العقد تبعاً لذلك.

التفرقة بين أسباب بطلان العقود ونفاذها

البند /١٠: ينص على أن البطلان أو عدم النفاذ أو اللزوم الجزئي لا يبطل العقد، بل تبقى بقية النصوص صحيحة منتجة لآثارها، دون تفرقة بين أسباب البطلان أو عدم اللزوم أو النفاذ.

والشريعة تفرق بين أسباب البطلان:

فهناك شرط باطل يبطل به العقد كله، ولا يترتب عليه أي أثر.

وهناك أسباب وشروط تبطل وحدها، ولا يبطل بها العقد، أي بقية

شروط ونصوص وأحكام العقد، ولذا فإنه يجب إضافة فقرة أو قيد هو: " إذا أصبح نص غير قانوني أو باطلا أو غير نافذ في ظل أي قانون أو اختصاص، فإنه لا يؤثر في بقية نصوص العقـــد، إذا لم يكن النص من النظام العام الذي قررته الشريعة، أو تضاف كلمة (other than Islamic law) بعد عبارة (under the law) لتصبح العبارة:

under the law (other than Islamic law) of any jurisdiction

التحاكم إلى قانون لا يخالف الشريعة الإسلامية:

البنـــــد ١١: ينص على أن القانون الواجب التطبيق على هذه الإجارة هو القانون الكويتي. ويجب إضافة عبارة (بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية القطعية) على الأقل.

دفـــع الضـــرائب من اختـــصاص المالك:

وقد ذكر في البند ٢ – ٧ – ٤: أن المؤجر، في حالة طلبه من المستأجر أن يعوضه عن الضرائب التي دفعها المؤجر، عليه أن يبين للمستأجر سنده في هذه المطالبة، وأن يتعاونا معاً على دفع هذه الضرائب على نفقة المستأجر، ويشترط ألا يطلب من المؤجر إفشاء أسراره.

والهيئة ترى أن هذا يعني أن المستأجر عليه أن يعوض المؤجر عن جميع الضرائب والغرامات والمصروفات التي دفعها بخصوص مبالغ الأجرة التي تسلمها، وكل ما عليه هو أن يزود المستأجر بالأسباب التي من أجلها يطلب

من المستأجر تعويضه، وأن يتعاون معه على رد هذه الضرائب أو الغرامات، فإذا أخفق فعلى مسؤوليته، ويتحمل هو المخاطر، وهذا غير جائز في الشريعة الإسلامية، إلا إذا كان بخطأ المستأجر أو تقصيره، أو مخالفة الشروط الشرعية لعقد الإجارة.

حـــق تعـــديـــل الأجـــرة:

البند ٢ – ٩ يعطي المؤجر حق تعديل الأجرة المتغيرة، وذلك بالنص على أن المؤجر يحتفظ بحقه في تعديل الربح، ويعني به الأجرة المتغيرة بخطاب يرسله إلى الشركة المستأجرة، وممثل البنوك الربوية المقرضة.

والهيئة ترى أن منح أحد طرفي عقد الإجارة الحق في تعديل الأجرة أو أي عنصر منها أثناء مدة الإجارة لا يجوز شرعاً، والطريق الوحيد هو أن يكون هذا العقد لمدة الإيجار كاملة، وفيها يعد المستأجر بأن يستأجر هذه المدة بأجرة تتحدد وفقاً للمؤشر بالزيادة أو بالنقصان، ثم يتم تبادل رسائل عند بداية كل مدة جزئية، ولتكن سنة أو ستة أشهر مثلاً، وفيها يعرض المؤجر أن يستأجر بهذه الأجرة، ويقبل المستأجر ذلك بناء على وعده وتعهده بأن يؤجر بناء على المؤشر المعين بالزيادة عليه أو النقص منه، بحيث تعد هذه عقوداً مستقلة مبنية على العقد الموعود به بكامل المدة.

انفساخ عقد الإجارة بهلاك العين المؤجرة:

البند ١٠ – ٢ ينص على أن المستأجر يجب أن يدفع الأجرة في جميع

الأحوال، بصرف النظر عن وضع وحالة الأصول المؤجرة حتى ضياعها وهلاكها وتلفها لأي سبب كان.

والهيئة ترى أن هذا يخالف حكم الشريعة الإسلامية، التي تقضي بانفساخ عقد الإجارة بهلاك العين المؤجرة، أو ضياعها أو تلفها تلفاً يجعلها غير صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة منها، وإذا كان الهلاك والتلف بسبب تعدي المستأجر أو تقصيره، فإنه يلتزم بتعويض المؤجر، ولكن الإجارة في جميع الأحوال تنفسخ ويتوقف دفع الأجرة.

وأما التلف أو الهلاك الجزئي، فإن الإجارة لا تنفسخ به، ولكن يستطيع المستأجر أن يفسخ العقد، إذا لم يكن التلف بخطئه أو تعديه في حالة عدم قيام المؤجر بإصلاح التلف، ويلتزم بدفع الأجرة مع التعويض إن كان الهلاك أو التلف بخطئه.

ولذا فإن الهيئة تقترح إضافة عبارة:

caused by willful misconduct or gross negligence of the lessee:**بعد عبارة**

affected by any circumstances

البند ٢ – ١٠ (ii) يعدل على النحو التالي

Any interruption or cessation in the use, operation or possession of the lease Assets or any item thereof by the

Company for any reason whatsoever where the same is caused by the wilful misconduct or gross negligence of lessee

البند ٢ — ١٠ (iv) يعدل على النحو التالي

Any other circumstances, occurrences or events whatsoever whether or not similar to the foregoing and including any defect in this Agreement or in its due execution by any party hereto (where any of the same is caused by the wilful misconduct or gross negligence of the lessee)

التـــأمين على العـــين المؤجـــرة:

نص البند ١٠ — ٧ من الشروط العامة على أن على المستأجر أن يؤمن على الأصول المؤجرة.

والهيئة ترى أن هذا يخالف حكم الشريعة إذ أن المؤجر هو الذي يتحمل تكاليف التأمين على العين المؤجرة باعتباره مالكاً لها، وإذا وكل المؤجر المستأجر في عمل التأمين، فإن عليه أن يدفع تكاليفه، ولا يجوز بحال اشتراط تكاليف التأمين على المستأجر.

٧٩ – المساهمة في إجارة منتهية بالتمليك لحـــــاويات بحـــرية[1]

الســـــؤال:

ما رأي هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في العقود الخاصة بدخول البنك في شراء حاويات بحرية ومن ثَمَّ تأجيرها إجارة منتهية بالتمليك وفق المقترح الآتي والبيانات التالية:

أولا: البيانات الأساسية:

قيـــــمة الحـــــاويـــات:. ...... مليون دولار أمريكي.

مســـاهمة البـــنك (DIB):. .... مليون دولار أمريكي.

مساهمة (ABN AMRO):. .... مليون دولار أمريكي.

الشــركـــة المستـــأجـــر: (KOC) (شركة SPV).

المـــــــــــــــــورد: (UCS).

مستأجر الحاويات من الباطن: (MAERSK).

فــــــــترة التمـــويـــل: ٥ سنوات.

---

[1] اجتماع رقم ٢/١٢/٣/٩٦١/٢٠٠٤م. الموافق ٢٠٠٤/٤/٩م.

ثانياً: هيكلة التمويل

- قيام (DIB) بشراء ٥٠٪ من المورد (UCS) وسداد قيمتها مباشرة للمورد بموجب عقد شراء ووعد بالشراء.
- قيام (ABN AMRO) بسداد ٥٠٪ من قيمة الحاويات البحرية الأخرى مباشرة للشركة المستأجرة (KOC) والخاضعة للسيطرة الإدارة والفنية والمالية لنفس البنك على أن تسدد الشركة نسبة الـ ٥٠٪ من قيمة الحاويات مباشرة إلى المورد (UCS).
- تسجل ملكية ١٠٠٪ من الحاويات البحرية باسم (DIB) من خلال الإدارة القانونية بالبنك بالتعاون مع جهات قانونية دولية.
- رهن ١٠٠٪ من الحاويات باسم (ABN AMRO).
- تأجير ١٠٠٪ من الحاويات للشركة المستأجرة (KOC) بموجب عقد إيجار منتهية بالتمليك بين (DIB) والشركة.
- قيام الشركة المستأجرة (KOC) بتأجير الحاويات من الباطن لشركة (MAERSK) لتشغيلها في العمليات البحرية مقابل قيمة إيجارية شهرية.
- قيام (ABN AMRO) بتحصيل القيمة الإيجارية وتحويل حصة بنك دبي الإسلامي شهريا.
- قيام (DIB) بتحويل ملكية الحاويات البحرية إلى الشركة المستأجرة

(KOC) في نهاية المدة الإيجارية (خمس سنوات) أو إلى أي جهة أخرى بناء على رغبة الشركة المستأجرة.

- ومرفق العقود التالية لتقويمها:

وعد بالشراء.

عقد شراء.

عقد تأجير.

عقد آلية السداد.

الجـــــواب:

قامت الهيئة بدراسة الموضوع وأبدت هذه الملاحظات بشأنه:

أولاً: عقد الشراء Purchase Agreement

هذا الاتفاق يتكون من جزئين:

أحدهما: سمي اتفاقاً.

والآخر: سمي خطاب تأكيد بيع.

وتجـــب إعـــادة الصياغة حتى يكون هذا الاتفاق اتفاق أساس Master Agreement وبالتالي لا يذكر فيه على التحديد عدد ولا نوع ولا مواصفات الحاويات المبيعة، ولا ثمن كل حاوية، وإنما تذكر المبادئ فقط، والاتفاق الثاني هو خطاب التأكيد Confirmation letter وهو عقد البيع الحقيقي، وفيه يذكر الحاوية المبيعة والثمن.

والخطاب الثاني هو عقد البيع الذي ينقل الملك (title) وأما المخاطر فإنها تنتقل إلى المشتري عند تسليم الحاوية، فالمخاطر مرتبطة بالتسليم في حين أن انتقال الملكية مرتبط بالتوقيع على عقد البيع البات وهو في حالتنا الخطاب المشار إليه بخطاب التأكيد.

وإذا اعتبر هذا الاتفاق هو عقد البيع فإنه ينقل الملكية (title) ويكون خطاب التأكيد (Letter of confirmation) ضروري للتسليم، ونقل المخاطر للمشتري لا نقل الملكية. وإذا أريد أن يكون خطاب التأكيد هو عقد البيع الذي ينقل الملك والمخاطر فهذا الاتفاق هو (Master Agreement).

ويجب أن تعاد الصياغة على النحو السابق وقد عدلت في المواد ذات الصلة على النحو التالي:

- المادة ٣-١:

تستبدل كلمة (transfer) بكلمة "delivery (possession)"

المادة ٣-٢: تعاد الصياغة على النحو التالي:

Title (as defined in clause ٣,١) shall pass to the Purchaser on the date of signing the contract. This agreement is Master Agreement, if we consider title passing to buyer on signing the confirmation letter. Otherwise this agreement should be the sale contract, and title would pass to buyer on signing this agreement, and the confirmation letter will serve as evidence

for passing the risk to the buyer and not the title.

- المادة ٣ - ٣: عند توقيع الخطاب تنتقل الملكية title وإذا حدث التسليم في نفس التاريخ انتقلت المخاطر كذلك، فتعاد الصيغة كما يلي:

The parties shall execute the sale confirmation on a date where title is transferred to the purchaser. Risk would pass to buyer if delivery occurred at that date.

- المادة ٤: لا بد من بيان طريقة الدفع نقداً أو على أقساط ؟؟

- المادة ٦: تضاف في نهاية الفقرة جملة "ما لم تخالف أحكـــام الشريعـــة الإسلامية"

ثـــانـــياً: عقــد الإيجــار:

أعد هذا العقد إعداداً جيداً حسب أحكام الشريعة الإسلامية، وهناك ملاحظات بسيطة مثل:

١ - تعريف تاريخ بدء الإيجار الفعلي (الفقرة ٤/١) فإنه يجب أن يعرف بأنه التاريخ الذي يسلم فيه المؤجر العين المؤجرة للمستأجر.

٢ - البند ٢/١٢ يعدل على أساس أن تكون حوالة المؤجر Lessor لحقوقه مشروطة بموافقة المستأجر ليكون هكذا:

Lessor may assign its rights with permission of lessee
and may assign his liabilities and ------

٣- الجدول رقم (١) Form of Rental Payment Letter هو عقد الإيجار الحقيقي ولذا يستحسن أن يسمى (Lease Letter).

٨٠ – إجـــارة منتهـــية بالتملـــيك

(عملية. ....)[1]

الســــؤال:

الســـؤال الذي تطرحـــه الإدارة المختصـــة هو: ما حكم دخول البنك في شراء معدات لشركة (ILIC) من شركة "مازون" وإعادة تأجيرها لهم إجـــارة منتهـــية بالتمليك لمدة معينة بأجرة تتكون من قسط ثابت مكون من: قيمـــة أصل ثمن المعدات موزعاً على مدة الإجارة، وأجرة متغيرة حسب الاتفـــاق؟

الجـــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقـــابة الشرعية على الموضـــوع عاليه ورأت ما يلي:

أن شـــركة (ILIC) ترغب في مشـــاركة البنك معها في صفقة، مضمونها قيام هذه الشـــركة والبنك، بشراء معدات من شركة "مازون"،

[1] اجتماع رقم ٥٠/٧/٧٩٧/٢٠٠٣م. بتاريخ ٢٤/٤/٢٠٠٣م.

وإعادة تأجيرها لهم إجارة منتهية بالتمليك لمدة معينة بأجرة تتكون من:

قسط ثابت مكون من:

١ - قيمة أصل ثمن المعدات موزعاً على مدة الإجارة.

٢ - أجرة متغيرة حسب الاتفاق.

على أن يعطى المستأجر حق شراء هذه المعدات في نهاية مدة الإجارة بسعر السوق، حيث إن المؤجرين قد استوفوا قيمة المعدات بالإضافة إلى العائد المطلوب خلال مدة الإجارة.

وقد طلبت الهيئة من (ILIC) إعداد العقود والمستندات حسب هذه الهيكلة التي شرحها للمسؤول عن شركة (ILIC) كما طلب منهم تعديل الهيكلة وإرسالها إليه، ومن ثم إعداد العقود أو تعديلها تبعاً لذلك للعرض على الهيئة لاعتمادها.

وبعد أن أرسلت الشركة المذكورة خلاصة الهيكلة التي طلبتها الهيئة (مرفق صورة). تم إبداء الملاحظات التالية:

أولاً: البند (٤) من خلاصة هيكلة المشروع يذكر أن التمويل يعود بالكامل في خلال سبع سنوات مع فترة سماح مدتها سنتين. والواقع أن عقد الإيجار يجب أن يتضمن عنصرين للأجرة:

أحدهما: قسط ثابت ويمثل ثمن المعدات مقسوماً على مدة الإجارة بعد فترة السماح.

والعنصر الثاني: هو القسط المتغير حسب الاتفاق.

وكلا العنصرين أجرة يسري عليها حكم الأجرة شرعاً.

ثـــانـــياً: ذكرت المذكرة أن المستأجر يعد بشراء المعدات المستأجرة في نهاية مدة الإجـــارة، بثمن رمزي، والواقع أن المؤجر في هذه الحالة، هو الذي يعد ببيع المعـــدات للمستـــأجر بثمن رمزي، في نهاية مدة الإجـــارة، وقيام المستأجر بدفـــع جميع التزاماته المترتبة على عقد الإيجار، أي الأجرة والتعويضـــات، إن كان لها محـــل.

ثـــالثاً: تقرر المذكرة أن ILIC تنظم العملية بصفتها مضارباً وتستحق حصة من الربح، وهي ما زاد عن العائد المتفق عليه، ويلاحظ أن ILIC في هذه الصفة ليست مضارباً، لأن المضارب يستحق حصة من الربح أي من الأجرة في جميع الأحوال، وليس في حالة ما إذا زاد العائد عن حد معين.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه لا يجوز الاتفاق بين المضارب ورب المال على أن يحصل رب المال على عائد محدد لا بمبلغ مقطوع ولا بنسبة من الربح أو العائد، ولا بنسبة من رأس المال، ويجوز فقط الاتفاق على حصول المضارب على نسبة معلومة من الربح.

والصيغة الجائزة هي صيغة الوكالة بأجر فيكون ILIC وكيلاً عن المشاركين معه وأصيلاً عن نفسه بإتمام الصفقة مقابل أجر محدد إما بمبلغ مقطوع أو بنسبة من رأس المال المستثمر، والمناسب هنا هو مبلغ مقطوع أو

نسبة من الأجرة المعلومة فيكون المبلغ معلوماً بضرب النسبة في مقدار الأجرة المتغيرة، على أنه لا مانع من أن يكون الأجر نسبة من المبلغ الموكل في استثماره وهو ثمن المعدات.

رابـــعـــاً: بالنسبة لعقد الإجارة يراعى ما يلي:

١ - التزام أحكام الشريعة في تحميل المالك المؤجر نفقات الصيانة الأساسية وأقساط التأمين، وإن أريد جعلها جزءاً من الأجرة فلتقسم مدة الإجارة إلى فترات إيجارية؛ كستة أشهر مثلاً، على أن تحدد أجرة الفترة الأولى بالأرقام، ثم يعد المستأجر بتجديد الإجارة لفترات متساوية متتالية في حدود مدة الإجارة الكلية، وذلك بمبلغ مقطوع أو بمؤشر معين، ويمكن له أن يضيف أقساط التأمين ونفقات الصيانة الأساسية، بل والضرائب التي دفعها المؤجر خلال الفترة الإيجارية السابقة.

٢ - يتحمل المستأجر مخاطر هلاك أو تلف المعدات، في حالة تعديه عليها أو تقصيره في حفظها أو خطئه في تشغيلها، دون ما كان لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو فعل الغير أو فعل المؤجر نفسه.

٣ - هلاك العين يترتب عليه انفساخ الإجارة من تلقاء نفسها بحكم الشرع دون حاجة إلى إنذار أو تنبيه، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة حتى تاريخ الهلاك، كما أنه يلتزم بالتعويض إن كان الهلاك بسبب من جانبه كما تقدم.

٤ - يستحق المالك المؤجر مبلغ التأمين في حالة هلاك المعدات المؤجرة لأن الفرض أنه هو الذي دفعه، حتى ولو جعل جزءاً من الأجرة عن كل تجديد.

٥ - في حالة تلف المعدات تلفاً جزئياً، لا يمنع من استعمالها في الغرض الذي أجرت من أجله، وإن كان ينقص من هذا الاستعمال فإنه على المالك المؤجر أن يتولى إصلاحها إذا كان التلف بسبب لا يد للمستأجر فيه، وتنقص الأجرة بمقدار التلف ونقص الاستعمال في المدة اللازمة لإصلاح هذا التلف، أما إذا كان التلف بسبب المستأجر فإنه يلتزم بالأجرة كاملة وعليه إصلاح التلف.

خامساً: تعد وتراجع العقود والمستندات على ضوء هذه الملاحظات، على أن تعرض على الهيئة في صورتها النهاية لاعتمادها.

٨١ - العيوب التي تظهر
بعد تسلم المستأجر للعين المؤجرة
شركة (..........) [١]

الســــؤال:

متى يعفى المؤجر من العيوب التي تمنع من استعمال الأصل المؤجر، والتي تحدث بعد تسليم المعدة للمستأجر؟

وهـــل يلزم ذكر عبـــارة: "مع الخضـــوع لأحكـــام الشريعة الإســـلاميـــة"؟

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على خطاب دائرة الاستثمار، وعلى مذكرة الشؤون القانونية، وعلى رد المتعامل (شركة. ....) واستعرضت الملاحظات التي وافق عليها المتعامل، ووعد بمراعاتها عند إعداد العقود، وتلك التي كان للمتعامل رأي آخر بشأنها، ثم رأت ما يلي:

---

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٣/٨٥٣/١١/٥٤م. بتاريخ ٢٠٠٣/٧/٣١م.

أولاً: تقدر الهيئة تعاون الشركة المتعاملة واستجابتها لملاحظات الهيئة واستعدادها لتنفيذها.

ثانياً: بالنسبة للملاحظة الواردة في مذكرة الهيئة تحت رقم ٧ والتي تتحدث عن المادة ٧/١ في عقد الإيجار، والتي تعفي المؤجر من العيوب، التي تمنع من استعمال الأصل المؤجر، والتي تحدث بعد تسلم المستأجر للمعدة، وترى الشركة المتعاملة أن تمكين المستأجر من فحص المعدة أو الآلة بنفسه، أو بواسطة غيره تكفي في جعله مسؤولاً عما يحدث للمعدة بعد ذلك، ولو كان بسبب لا يد له فيه، ولا قدرة له على تلافيه.

والواقع أن الفحص يلزم المستأجر بكل عيوب سابقة على الفحص فلا يستطيع الاحتجاج بها.

وحديثنا عن العيوب التي لم تكن موجودة عند توقيع عقد الإجارة وقيام المستأجر بفحص ومعاينة المعدة، ولكنها حدثت بأسباب لا يد للمستأجر فيها، بل حدثت بقوة قاهرة، أو بسبب أجنبي، فإن هذه العيوب إذا حدثت، ومنعت المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فإن حكم الشريعة وجوب الإصلاح على المؤجر، ويعطي المستأجر حق الفسخ إذا لم يقم المؤجر بالإصلاح، أو يتفقان على تخفيض الأجرة، وقد قررت الشريعة أن المستأجر لا يدفع أجرة خلال الفترة اللازمة

للإصلاح.

ثالثاً: بالنسبة للفقرات (vii, viii) في مذكرة المتعامل والخاصة بذكره عبارة مع الخضوع لأحكام الشريعة الإسلامية، نصر على ذكرها في كل عقد على حدة، لأن العقود مستقلة ويوقع بعضها قبل بعض، ولا يضر ذكرها أبداً.

رابعاً: بالنسبة للملاحظة على الجدول رقم (١) نرى تكرار ذلك في عقد الإجارة ولا يضر.

٨٢ – من الذي يحدد المسؤول عن الخطأ؟[1]

السـؤال:

هل يجـوز أن يعـطى المؤجر الصلاحية المطلقة في تحـديد المسؤول عن الخـطأ؟

وهل يجوز للمستأجر أن يحول حقوقه في عقد الإيجار إلي غيره؟

الجـواب:

أطلعت الهيئة على عقد الإيجار الأساس master lease agreement وعلى خـطاب التـأجـير Rental Payment letter وعلى عـقـد البـيع sale and purchase agreement ووافقت على التعـديلات مع ملاحـظة مـا يلي:

أولا: تعريف الوعد بأنه اتفاق Agreement بين طرفين غير صحيح والأفضل تعريفه بأنه:

Promise from lessor to lessee to purchase the leased asset?

---

[1] اجتماع رقم ٥٦/١٣/٨٨١/٢٠٠٣م. بتاريخ ٨/١٠/٢٠٠٣م.

ثـــانـــياً: ورد في الفقرة (٦.d) إشارة إلى الفقرة ٨-٢ والواقع أن الفقرة ٢ غير موجودة فتحذف رقم (٢).

ثـــالـــثاً: تحذف الجملة الأخيرة من ٩-٤ والتي تبدأ:

the lessor shall have the sale authority for ....)

لأنه لا يجوز أن يترك للمؤجر السلطة المطلقة في تحديد المسؤول عن الخطأ، لأنه خصم مستفيد من ذلك، وإنما لا بد من الرجوع منه إلى خبير.

رابـــعـــاً: تحذف الجملة الأولى (subject to shariah rules) من الفقرة ١٢-٢ وتوضع في أول الفقرة التالية ١٢-٢ حيث إن للمستأجر الحق في تحويل حقوقه في عقد الإيجار بإعادة التأجير والتزاماته بالأجرة عن طريق حوالة المؤجر إلى مدين المستأجر أو غيره ليستوفي منه الأجرة، وذلك إذا لم يمنعه المؤجر من ذلك، وبالتالي فإن النص صحيح، ولا يحتاج إلى اشتراط خضوع ذلك لأحكام الشريعة، ولكن الذي يحتاج هو حوالة المؤجر لحقوقه والتزاماته المترتبة له وعليه في عقد الإيجار، فقد اشترط ذلك للمؤجـــر وليس للمستأجر.

توافق الهيئة على هذه العقود والوثائق بعد التعديلات، علماً بأن الاتفاقية ليست مرفقة بالأوراق.

٨٣ - عمليـــة

تمـــويـــل بـــاخـــرة (أ)[١]

الســـــؤال:

حصلت الإدارة المعنية على موافقة لجنة الائتمان لإعادة تمويل باخرة. وقد اقترحت الإدارة المعنية في أول الأمر صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك لإعادة تمويل الباخرة. ولكن نظراً للمخاطر المتعلقة بامتلاك باخرة، اقترحت لجنة الائتمان تبني صيغة المرابحة، لما فيها من تفادي بعض المخاطر.

ولإجراء المعاملة بصيغة المرابحة، يقوم البنك بشراء الباخرة من شركة (ب) في قبرص، التابعة لشركة (ج) التابعة لشركة (أ). ومن ثم يقوم البنك ببيع الباخرة لشركة (د) في بنما، التابعة لشركة (أ) مع العلم أن الشركتين كلتيهما تابعتان لشركة واحدة (......). والمطلوب الإفادة بالرأي.

الجـــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقـــابة الشرعية على الموضـــوع عاليه

---

[١] اجتماع رقم ٦٣/٤/٢٠٠٤/١٠٠٢م. بتاريخ ١١/٥/٢٠٠٤م.

ورأت ما يلي:

بما أن كلتا الشركتين تابعتان لشركة واحدة، فلا يجوز تطبيق صيغة المرابحة. ولذلك ننصح باستخدام صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

أما بالنسبة لمخاوف المخاطر المتعلقة بتملك الباخرة يمكن اتباع الأتي:

١ - كالعادة، المستأجر سيكون وكيل خدمات ملتزماً بالتأمين، والصيانة، والتصليح نيابة عن المؤجر.

٢ - التأمين على المخاطر البيئية سيكون جزءاً من تأمين التشغيل، الذي هو أساساً من مسؤولية المستأجر.

٣ - أي التزامات تنبع من تشغيل الباخرة المستأجرة ستكون على مسؤولية المستأجر. سيغطى هذا في عقد الإجارة.

٤ - في حال الإهمال (خاصةً في تشغيل المستأجر الباخرة مما يتضمن أي قضايا بيئية)، البنك بصفته مؤجرا، سيكون له الحق في إرغام المستأجر في شراء الباخرة.

٥ - في حالة فشل المستأجر، للبنك أن يبيع الباخرة بنفسه وتحصيل أي خسائر ومستحقات من المستأجر.

٦ — التأمين يتم عبر شركات التأمين الإسلامي.

٨٤ - هيكـــــلة

تمـــويل باخـــرة لشـــركة (أ)[1]

الســـــؤال:

تستفسر الدائرة التجارية عن أنسب هيكلة تمويل باخرة لشركة (أ) عن طريق تأجير الباخرة من شركة تابعة لشركة (أ) وإعادة تأجيرها لشركة تابعة لشركة (أ) أو تغيير كيان الشركة المستأجرة من البنك لتظهر بكيان مختلف، وعن مخاطر عدم وجود قانون للوكالة في الدولة.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة علي الموضوع عاليه وتدارسته ورأت ما يلي:

إن هيكلة الإجارة المقترحة غير شرعـــية لأن تأجير الباخرة من الشركة (أ) بأجر معين، وإعادة تأجيرها على الشركة (ب) بأجر أعلى، وكلتا الشـــركتين ملك لنفس الشركة القابضـــة تعتـــبر من بيوع العينة أو معاملة ربوية.

بخصوص تغيير كيان الشركة لتظهر بكيان مختلف، إن هذا تحريف، لأن الشركة ستكون مملوكة فعليا، ومدارة من قبل نفس الشركة القابضة،

---

[1] اجتماع رقم ٦٧/٨/١٠٨٤/٢٠٠٤م. بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٠٤م.

والذي يمتلك الشركة المؤجرة على البنك.

بخصوص قانون الوكالة في الدولة، فإن المعاملة سوف تكون محكومة بأحكام الشريعة الإسلامية، بحيث تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري تلقائيا بعد توقيع عقد البيع والشراء بينهم.

بالنسبة لحاجة المشتري للتسجيل الرسمي للملكية أو أي إجراء رسمي، ستكون هذه مسؤولية البائع ويجب ذكرها في عقد البيع والشراء بأن البائع يتعهد باتخاذ الإجراءات اللازمة لتحويل الملكيـــة للمشتري أو من يوكله حسب طلب المشتري.

في حالة عدم امتثال البائع، يحق للمشتري إنهاء العقد والمطالبة بالتعويض. سيكون هذا كافيا في هذه الحالة وسيمنح البائع حق الاحتفاظ بالملكية نيابة عن المشتري كأمين.

هذه المعاملة على شكلها الحالي لا يمكن تنفيذها إلا بعقد شراء وإعادة تأجير، مما يعيدنا إلى الهيكلة التي اعتمدناها في رسالتنا بتاريخ. ./../٢٠٠٤ وأكدنا عليها في رسالتنا بتاريخ. ../.../٢٠٠٤م.

نعتقد أن مجموعة (أ) تتمتع بسمعة ممتازة في أوساط الشحن البحري في الدولة وخارجها، وتمتلك وتدير عدة بواخر بنجاح.

أحد هذه البواخر تم تمويلها من قبل البنك السنة الماضية تحت هيكلة وكالة ومرابحة حيث كان التنفيذ والسداد من غير مشاكل.

بعد ما ذكر سابقا، يجب اعتماد الهيكلة المعتمدة من طرف الهيئة سابقا والتي تتوافق مع جميع متطلبات الشرعية والائتمانية.

الرجاء اختصار العقود التالية للإسراع في مراجعتها:

- عقد شراء
- عقد إجارة
- عقد وكيل خدمات
- وعد بالشراء من المستأجر
- وعد بالبيع من المؤجر
- ضمان شخصي من (أ)

٨٥ - بيـــع فيلا وإعـــادة تأجـــيرها[1]

الســـــؤال:

يتلخص الموضوع في أن المتعامل. .... شريك بنسبة ٥١% في شركة بلوبل ويرغب في بيع الفيلا المملوكة له إلى البنك، وإعادة تأجيرها إلى الشركة التي يملك فيها ٥١% إجارة منتهية بالتمليك، على أن تكون مدة الإجارة ٤ سنوات، وتحسب الأجرة على أساس (الأيبور +٣%) بحد أدنى ٦% سنوياً متناقصاً، على أن تدفع هذه الأجرة كل ٦ أشهر.

وقد أشارت الإدارة المختصة إلى أن الفيلا سوف ترهن للبنك وتظل ملكيتها كما هي للسيد/. ....

الجـــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقـــابة الشرعية على الموضـــوع عاليه ورأت ما يلي:

أولاً: أن الفيلا المملوكة للمتعامل الشريك يتعذر رهنها للبنك، ثم تأجيرها للشركـــة التي يملك فيها المتعامل (٥١%) لأن شـــرط العين

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٣/٧٩٨/٧/٥٠م. بتاريخ ٢٠٠٣/٤/٢٤م.

المؤجرة أن تكون مملوكـــة للمؤجـــر، وليست فقط مرهونة له، ولذلك يجب أن يتملك البنك الفيلا حتى يتمكن من تأجيـــرها لمـــدة أربع سنوات إجـــارة منتهية بالتمليك.

ثـــانـــياً: أن الفيلا المذكورة يمكن تأجيرها بعد شرائها، للشريك نفسه الذي اشتريت منه، وليس للشركة التي يملك فيها ٥١%، وعليه هو أن يرتب أموره مع شركته، فيعطيها ثمن البيع ويطالبها بالأجرة في اتفاق منفرد، كما يمكن أن تكون الإجارة للشركة نفسها، فتدفع هي الأجرة على أن يعد البنك ببيعها بثمن رمزي، أو هبتها للشريك الذي اشتريت منه لا للشركة المستأجرة، وذلك بعد دفع جميع التزامات الشركة المستأجرة.

كما يمكن أن تكون الإجارة للشركة نفسها، والوعد بالبيع للشركة نفسها، وعلى الشريك البائع للفيلا أن يأخذ من الشركة وعداً ببيعها له بعد تملك الشركة لها في نهاية مدة الإجارة.

وعلى الشريك أن يفهم هذا ويوافق على أحد هذه الحلول.

ثـــالـــثاً: عقـــد البـــيع

عقـــد البيـــع لازم في جميـــع الحالات لتنفـــيذ هـــذه المعاملة، والبائـــع هـــو الشريك المالك للفيلا والمشـــتري هـــو البنك، والثـــمن يدفـــع للبائع بصفته الشخصية، لأن الفيلا مملوكة له بصفته الشخصية وليس بصفـــته شريكاً، ولذلك تحذف عبارة "بصفته شريكاً في..." في

مقدمة عقـــد البـــيع.

تعديلات لابد منها في عقد البيع:

تعدل البنود التالية من عقد البيع المرفق كما يلي:

١ - البند ٣/٢: "يلتزم الطرف الأول (البائع) باتخاذ جميع الإجراءات الرسمية لتسجيل الفيلا المباعة في الدائرة المختصة باسم الطـــرف الثاني متى طلب منه ذلك"

٢ - البند ٣/٣: "يلتزم الطرف الأول (البائع) برهن الفيـــلا محل عقد البيع إلى الطـــرف الثاني (المشتري) رهناً رسميـــاً من الدرجـــة الأولى، ضماناً لوفائه بالتزامه بتسجيل الفيلا وعدم بيعها، أو التصـــرف فيها للغـــير قبل إتـــمام هذا التسجيل".

٣ - البنـــد ٣/ ٤: "يلـــتزم الطرف الثاني (المشتري) بتسليم ثمن الفيلا المحـــدد في الفقرة ٣/١ خلال أســـبوعـــين من تاريخ إتمام الرهن المشـــار إليه في الفقـــرة السابقـــة، وتسليم نسخة من سند الرهن إلى الطرف الثاني المشتري".

٤ - لا داعي للوعد بالاستئجـــار، حيث إن الفيلا موجـــودة ومعلومة، ويمكن توقيع عقد الإيجار مباشرة بعد توقيع عقد البيع دون حاجة إلى الوعد وعلى كل حال فإذا كان بين التوقيعـــين مدة، فإن هذا الوعـــد يفرغ في ورقة مستقلة.

رابعاً: عقد الإيجار:

يلاحظ على عقد الإيجار ما يلي:

١ - توضع كلمة "مؤجر" بعد عبارة الطرف الأول، وكلمة "مستأجر" بعد عبارة الطرف الثاني.

٢ - الفقرة ٢ (إيجار الآلات والمعدات) تستبدل بها عبارة "إيجار الفيلا" حيث إن الفيلا هي محل عقد الإجارة.

٣ - الفقرة ٢/٣ الخاصة بوعد المؤجر ببيع العين المؤجرة للمستأجر في نهاية مدة الإيجار، تفرد في ورقة مستقلة، تحت عنوان وعد، ويصاغ على نحو يجعل الوعد بالبيع بثمن رمزي أو بالهبة معلقاً، ومشروطاً بقيام المستأجر بالوفاء بكافة الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار عليه من الأجرة والتعويضات إن كان لها محل وأي مبالغ دفعها المؤجر عن المستأجر. ويشار في الوعد إلى أن البيع أو الهبة تكون بعقد مستقل يوقع من الطرفين في نهاية مدة الإجارة.

٤ - تحذف الفقرة ٣/٣ إذ لا حاجة إليها بعد فصل الوعد بالبيع بورقة مستقلة تتضمن المعنى الذي أشارت إليه الفقرة ٣/٣.

٥ - الفقرة ٤ الخاصة بمدة العقد تعدل على النحو التالي:

١/٤ "مدة هذا العقد ستة أشهر قابلة للتجديد، ويعد المستأجر

بتجديد العقد لمدد مساوية لا تزيد في مجموعها عن (.........) سنوات"

٢/٤ " تتكون الأجرة من عنصرين:

أحدهما: ثابت ومقداره. ....

وثانيهما: متغير ويحدد عنصر الأجرة المتغيرة للفترة الأولى بمبلغ مقداره. .... درهم وتحدد الأجرة المتغيرة للفترات التالية التي يجدد بها العقد بما يلي:

- الأيبور +٣% من الرصيد غير المدفوع من مجموع مبالغ الأجرة الثابتة.

على أن يتم ضمهما إلى البعض عند عقد الإجارة.

- أقساط التأمين ونفقات الصيانة وأي ضرائب عقارية يكون المؤجر قد دفعها خلال المدة السابقة بنفسه أو بواسطة المستأجر بصفته وكيلاً عن المؤجر.

٦ - تحذف الفقرة ١/٥ لتضمن البند السابق لها.

٧ - الفقرة ٢/٥ تعدل على النحو التالي: "يلتزم المستأجر بدفع أقساط الإيجار دون إجراء أي خصم أو مقاصة أو حجز".

٨ – تعدل الفقرة ٢/٦ على النحو التالي: "يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عاين الفيلا محل هذا العقد، وتأكد أنها قد صممت وشيدت على الأسس الهندسية السليمة، التي لا تعرض حياة الساكنين بها أو غيرهم للخطر، ويتعهد باتخاذ كافة إجراءات السلامة التي تفرضها الجهات المختصة، كما يلزمه إجراء أعمال الصيانة المعتادة، أما الصيانة الأساسية التي تلزم للمحافظة على العين وبقاء منفعتها فإنها تلزم الطرف الأول (المؤجـــر).

٩ – يحذف البند ٣/٦.

١٠ – تعدل الفقرة ١/٨ بحذف عبارة (الآلات والمعدات) ووضع كلمة "الفيلا" بدلاً عنها.

١١ – تعدل الفقرة ٢/٩ على النحو التالي: "إذا هلكت الفيلا أو تلفت تلفاً يجعلها غير صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله انفسخ عقد الإجارة بحكم الشرع، والتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن الضرر الفعلي الذي لحقه إذا كان الهلاك أو التلف بسبب تعديه أو خطئه أو تقصيره، أما إذا كان الهلاك أو التلف بسبب لا يد له فيه كفعل المؤجر أو الغير أو القوة القاهرة، فإن المستأجر لا يسأل عنه، ويكون من ضمان المؤجر.

ويستحق المؤجر مبلغ التأمين في حالات الهلاك والتلف، لأنه

عوض ملكه الذي دفع عنه أقساط التأمين.

١٢ - تحذف الفقرة ٣/٩ وتضمن في الفقرة ١١ (فسخ العقد)

١٣ - تعدل الفقرة ٤/٩ على النحو التالي:

"إذا كان الهلاك أو التلف جزئياً بحيث يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة بعد إصلاحها، فإن العقد لا ينفسخ، ويلتزم المستأجر بإصلاح العين ودفع الأجرة كاملة إذا كان الهلاك أو التلف الجزئي بسبب تعديه أو خطئه أو تقصيره، أما إذا كان الهلاك أو التلف بسبب لا يد له فيه كفعل المؤجر أو الغير أو القوة القاهرة فإن على المؤجر أن يصلح العين المؤجرة، ويردها إلى الحالة التي كانت عليها، وتخفض الأجرة لتناسب المنفعة الباقية بعد الهلاك، أو التلف الجزئي حتى تاريخ قيام المؤجر بإصلاح العين المؤجرة.

١٤ – تضاف إلى هذه المادة فقرة جديدة تحت ٣/١١ نصها هو: "ويلتزم المستأجر في حالات الفسخ برد العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها في بداية عقد الإيجار عدا ما يترتب على الاستعمال العادي للعين".

٨٦ – عقد إيجار فيلا سكنية

السادة/ (..............)

تم الاتفاق في هذا اليوم. .... الموافق. .... بين كل من:

(١) **بنك دبي الإسلامي** شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانه ص.ب ١٠٨٠ دبـــي.

ويمثله السيد /. .... بصفته:...............

ويشار إليه فيما بعد بـــ................ الطرف الأول (المؤجر)

(**٢**) **السادة شركة** (................**ذ.م.م**) وهي شركة قائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانها:. ....

ويمثلها السيد/. .... بصفته:. ....

وعنوانه ص. ب. ....

ويشار إليه فيما بعد بـــ. .... الطرف الثاني (المستأجر)

تـــمـــهيد

حيث إن الطرف الأول يمتلك الفيلا الموصوفة تحديداً في الجدول المرفق بهذا العقد كملحق رقم (١) وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجار هذه

الفيلا من الطرف الأول القابل لذلك وفقاً للأحكام والشروط المبينة أدناه.

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً للتعاقد فقد اتفقا على ما يلي :

١ – أهمية التمهيد :

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

٢ – إيجار الفيلا :

مقابل القيمة الإيجارية المحددة في المادة ٥ – ١ من هذا العقد أجّر الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك الفيلا الموصوفة تحديداً في الجدول المرفق بهذا العقد كملحق رقم (١) " الفيلا.

٣ – المعاينة والتسليم :

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الفيلا، وقبلها بحالتها الراهنة، وأنه قام بتسلمها، وتحقق من أن الفيلا في حالة جيدة، صالحة للاستعمال، لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام هذا العقد، وتبقى الفيلا طوال مدة العقد في حيازة الطرف الثاني، ويضمن سلامتها، وإعادتها إلى الطرف الأول، بعد انتهاء هذا العقد بحالة جيدة، وصالحة للاستعمال، وخالية من أي عيوب خفية أو ظاهرة.

٤ – مدة العقد :

٤ –١ مدة هذا العقد ستة أشهر، ويعد المستأجر بتجديد العقد لمدد أخرى

مساوية لا تزيد في مجموعها عن أربع سنوات.

٤ – ٢ تتكون الأجرة من عنصرين:

أحدهما: ثابت ومقداره مبلغ. ....

ثانيهما: متغير ويحدد عنصر الأجرة المتغيرة للفترة الأولى بمبلغ مقداره. ....
وتحدد الأجرة المتغيرة للفترات التالية التي يجدد فيها العقد بما يلي:

- الأيبور + ٣٪ من الرصيد غير المدفوع من مجموع مبالغ الأجرة الثابتة.

- أقساط التأمين ونفقات الصيانة وأي ضرائب عقارية يكون المؤجر قد دفعها خلال المدة السابقة بنفسه أو بواسطة المستأجر بصفته وكيلا عن المؤجر.

٥ – الإيجار:

٥ – ١ يلتزم المستأجر بدفع أقساط الإيجار دون إجراء أي خصم، أو مقاصة، أو حجز لأي مبلغ يكون الطرف الثاني قد دفعه، بحجة أن له الحق في مطالبة الطرف الأول به كرسوم أو ضرائب أو تكاليف، مهما كان سبب فرضها، ويكون الطرف الثاني ملزماً بدفع المبلغ المحدد في موعده ومقداره.

وفي حالة وجود أي رسوم أو ضرائب يجب على الطرف الثاني دفعها بحكم الشريعة أو القانون، ولكن دفعها الطرف الأول نيابة عنه، فإنها

تزاد على الأجرة.

أما إذا كانت هذه الرسوم أو الضرائب أو المصروفات، واجبة على الطرف الأول بحكم الشريعة أو القانون، ولكن دفعها الطرف الثاني، فإنه يطالب بها الطرف الأول.

٥ - ٢ إذا فشل الطرف الثاني في سداد الأقساط في مواعيدها، أو تخلف عن سداد قسطين متتاليين، فيحق للطرف الأول (المؤجر) فسخ هذا العقد، واسترداد العين، ولا يحق للمستأجر استرداد ما دفعه من الأجرة.

٦ - استعمال الفيلا وصيانتها :

٦ - ١ يجب على الطرف الثاني (المستأجر) أن يستعمل الفيلا بعناية، وبما يتفق مع طبيعتها، وطبقاً للعرف الجاري، ولا يجوز له أن يسمح باستعمال الفيلا لغير الأغراض التي صممت لأجلها، أو لأي غرض غير مشروع أو يخالف بصورة عامة القوانين واللوائح السارية المفعول في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٦ - ٢ يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عاين الفيلا محل هذا العقد، وتأكد أنها قد صممت وشيدت على الأسس الهندسية السليمة التي لا تعرض حياة الساكنين بها أو غيرهم للخطر ويتعهد باتخاذ كافة إجراءات السلامة التي تفرضها الجهات المختصة، كما يلزمه إجراء أعمال الصيانة المعتادة، أما الصيانة الأساسية التي تلزم للمحافظة على العين وبقاء منفعتها فإنها تلزم

الطرف الأول (المؤجر).

٧ – حظر التصرف بالفيلا موضوع هذه الاتفاقية :

٧ – ١ لا يجوز للطرف الثاني (المستأجر) إعادة تأجير الفيلا للغير، دون موافقة من الطرف الأول الخطية المسبقة، كما لا يجوز له أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذه الاتفاقية، أو أن يسمح بأن ينشأ لأي شخص حق رهن أو امتياز أو حبس الفيلا.

٧ – ٢ لا يجوز للطرف الثاني (المستأجر) بدون الحصول على موافقة من الطرف الأول (المؤجر) الخطية المسبقة أن يدخل أي إضافات أو تغييرات أو تعديلات على الفيلا، وتعتبر أي إضافات أو تعديلات مهما كانت قيمتها تابعة في ملكيتها للفيلا، وذلك ما لم يطلب الطرف الأول من الطرف الثاني إزالتها وإعادة الفيلا إلى حالتها الأولى.

٨ – التأمين على الآلات والمعدات:

٨ – ١ يلتزم الطرف الأول (المؤجر) أن يقوم على نفقته بالتأمين تأميناً (تكافلياً) شاملاً لجميع المخاطر على الفيلا، من تاريخ تسليمها للطرف الثاني (المستأجر) وحتى نهاية مدة هذا العقد، على أن يسلم للطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للالتزام بشروطها وأحكامها.

٨ – ٢ يجب على الطرف الثاني أن لا يقوم بأي فعل، أو أن يمتنع عن فعل يخالف أحكام بوليصة التأمين، أو أن يكون من شأنه إعطاء شركة التأمين

الحق في إلغاء بوليصة التأمين، أو يقلل أو يعفيها من مسؤولياتها، الأمر الذي يعود بالضرر على الطرف الأول.

٨ – ٣ يجب على الطرف الثاني (المستأجر) أن يشعر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بموجب بوليصة التأمين، ولا يحق للطرف الثاني أن يجري تسوية مع شركة التأمين، دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

٩ – حق التفتيش :

٩ – ١ يلتزم الطرف الثاني بأن يسمح للطرف الأول، أو لأي شخص مفوض من قبله بالدخول في جميع الأوقات المناسبة إلى الفيلا، وذلك بغرض التفتيش عليها ومعاينة حالتها.

٩ – ٢ إذا هلكت الفيلا أو تلفت تلفاً يجعلها غير صالحة للانتفاع، الذي أجرت من أجله، انفسخ عقد الإجارة بحكم الشرع، والتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن الضرر الفعلي الذي لحقه إذا كان الهلاك أو التلف بسبب تعديه أو خطئه أو تقصيره.

أما إذا كان الهلاك أو التلف بسبب لا يد له فيه كفعل المؤجر أو الغير أو القوة القاهرة، فإن المستأجر لا يسأل عنه، ويكون من ضمان المؤجر.

ويستحق المؤجر مبلغ التأمين في حالات الهلاك والتلف، لأنه عوض ملكه

الذي دفع عنه أقساط التأمين.

٩ – ٣ وفي جميع الحالات التي يفسخ فيها هذا العقد، أياً كان سبب الفسخ، فإنه يجب على الطرف الثاني أن يسلم الفيلا إلى الطرف الأول بنفس الحالة التي تسلمها بها، في التاريخ الذي يحدده الطرف الأول.

٩ – ٤ إذا كان الهلاك أو التلف جزئياً بحيث يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة بعد إصلاحها، فإن العقد لا ينفسخ، ويلتزم المستأجر بإصلاح العين ودفع الأجرة كاملة إذا كان الهلاك أو التلف الجزئي بسبب تعديه أو خطئه أو تقصيره، أما إذا كان الهلاك أو التلف بسبب لا يد له فيه، كفعل المؤجر أو الغير أو القوة القاهرة، فإن على المؤجر أن يصلح العين المؤجرة، ويردها إلى الحالة التي كانت عليها، وتخفض الأجرة لتناسب المنفعة الباقية بعد الهلاك أو التلف الجزئي حتى تاريخ قيام المؤجر بإصلاح العين المؤجرة.

١٠– التقارير :

للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني تقارير دورية عن الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.

١١– فسخ العقد :

١١ – ١ مع عدم الإخلال بالمادة رقم (٥) فقرة "٣" من هذا العقد يجوز

للطرف الأول أن يفسخ هذا العقد بإشعار خطي إلى الطرف الثاني، إذا تحقق أحد الأسباب التالية:

أ - إذا فشل الطرف الثاني في الوفاء بأي من الالتزامات المفروضة عليه بموجب هذا العقد، أو إذا تبين أن أياً من التأكيدات أو البيانات التي قدمها في هذا العقد أو أي مستند أو شهادة تتعلق به غير صحيحة أو مضللة في أمر جوهري.

ب - إذا تم اتخاذ أي إجراء أو إجراءات إدارية أو قانونية لتصفية الطرف الثاني، أو حله، أو إعادة تنظيمه، أو تعيين مسؤول أو حارس قضائي، أو مصفي على أي من إيراداته.

١١ - ٢ لا يترتب على فسخ هذا العقد بموجب الفقرتين (أ- ب) من هذه المادة أي أثر أو مساس بحقوق الطرف الأول التي استحقت بموجب أحكام الشريعة الإسلامية المترتبة على فسخ عقد الإيجار.

١١ - ٣ ويلتزم المستأجر في حالات الفسخ برد العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها في بداية عقـــد الإيجار عدا ما يترتب على الاستعمال العـــادي للعـــين.

١٢- عدم التمسك بالحق :

إن عدم قيام الطرف الأول باستعمال أو التمسك بأي حق من حقوقه الثابتـــة بموجب هـــذا العقد أو تأخره في أي من ذلك أو عدم قيامه

بمباشـــرة أي إجـــراء مقـــرر له قبل الطرف الثاني، لا يعني عدم تمسكه بحـــقه أو التنازل عنه.

١٣- القانون الواجب التطبيق وتسوية المنازعات :

١٣ - ١ يخضع هذا العقد ويفسر ويحدد نطاق تطبيقه ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والنظام الأساس لبنك دبي الإسلامي، وما لا يتعارض معهما من القوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٣ - ٢ أي نزاع أو إخلال أو ادعاء ينشأ عن تفسير أو تطبيق أحكام وشروط ومـــواد هذا العقد، يجب أن يحال إلى المحكمة المختصة ولائياً بذلك في إمارة دبي.

١٤- سلطة وصلاحية الطرف الثاني :

يقر الطرف الثاني بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد، وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون، أو أي عقد قائم أو وعد أو التزام للطرف الأول.

١٥- سلامة التعاقد :

يقـــر الطرف الثاني بتفهـــمه لبنـــود وأحكام وشـــروط هـــذا العقد، وأنه لم يتعـــرض في ذلك لأي نوع من التدليس أو الغلط أو أي عيب آخر يشـــوب الإرادة.

١٦- الإخطارات والمراسلات :

١٦ – ١ توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطياً بين الطرفين، ومهما كان موضوعها إلى عنوانيهما المبينين أدناه في هذا العقد، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان، وعلى الطرف الآخر العمل وفقاً لهذا التغيير، فور إخطاره به.

١٦ – ٢ إذا كان الإخطار للطرف الأول، فيكون العنوان :

بنك دبي الإسلامي، ص.ب ١٠٨٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف. ..../٠٤ ــ فاكس. ٤ ٠٠٩٧١

لعناية السيد /. ....

١٦ – ٣ إذا كان الإخطار للطرف الثاني، فيكون العنوان :

الشركة.............. ص.ب :. .... دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف. ..../٠٤ ــ فاكس. ..../٠٤

لعناية السيد /. ....

١٧- عناوين المواد :

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير وتنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

١٨- نسخ العقد وملاحقة :

تم تحرير هذا العقد من عدد (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة

للعمل بموجبها، هذا وتعتبر كل الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه وتقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهـــاداً على ما تقـــدم ورغبـــة في الالتزام قانوناً بهذا العقـــد فقد جـــرى توقيع الطرفين هنا أدناه بواسطة ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكـــور بعالـــية.

الطرف الثاني	**الطرف الأول**
السادة/.	بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
ويمثلها السيد/.................	يمثله السيد/. ....
بصفته:.	بصفته/..................
التوقيع:	التوقيع :............
	الختم:

٨٧ - وعد ببيع فيلا

مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك

يعد الطرف الأول الطرف الثاني بعد انتهاء هذا العقد وقيام المستأجر بدفع جميع حقوق الطرف الأول المؤجر المترتبة على هذا العقد ببيع الفيلا بثمن وقــدره ٠٠ ,١ درهم (درهم واحد فقط) بالإضافة إلى أي تعويضات عن أضرار سببها المستأجر للعين المؤجرة بخطئه وأي مبالغ أنفقها المؤجر على الصيانة التشغيلية للفيلا و لم يقم المستأجر بعملها.

يتم تنفيذ الوعد ببيع الفيلا بعد حصول الطرف الأول على حقوقه كافة من الطرف الثاني، وذلك بإبرام عقد بيع جديد، بعد إنفاذ كافة الإجراءات والضمانات التي تكفل للطرف الأول ما يرتبه عقد البيع من حقوق قبل الطرف الثاني.

٨٨ – عقد بيع فيلا سكنية

تم الاتفاق في هذا اليوم. .... الموافق. ../.../..............هـ الموافق. ../.../........م.

بين كل من:

(١) السيد/. .... **بصفته/.**......... **في شركة** (.......**ذ.م.م**)

وعنوانه:. ....

ويشار إليه فيما بعد بـ. .... الطرف الأول

(٢) **بنك دبي الإسلامي** شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانه ص.ب ١٠٨٠ دبي.

ويمثله السيد /. .... بصفته:. ....

ويشار إليه فيما بعد بـ............ الطرف الثاني

تمهيد:

حيث إن الطرف الأول هو المالك للفيلا السكنية المقامة على قطعة الأرض رقم (.........) بمنطقة. ..... دبي.

وحيث إن الطرف الثاني يرغب في شراء تلك الفيلا (العقار) من

الطرف الأول.

وبعـــد أن أقر الطـــرفان بأهليتهما المعتـــبرة شرعاً للتعـــاقد، فقد اتفقا على ما يلـــــــي:

١ – أهمية التمهيد:

يعتبر التمهيد والملحق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

٢ – وصف العقار:

في مقابل ثمن الشراء المحدد في البند (٣ – ١) أدناه والشروط المضمنة في هذا العقد باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك الفيلا المحدد وصفها وسعرها في الجدول المرفق بهذا العقد كملحق رقم (١).

٣ – الثمن وطريقة الدفع:

٣ – ١ تم هذا البيع برضا الطرفين وقبولهما بثمن إجمالي وقدره. ..... درهم (فقط. ....مليون درهم)

٣ – ٢: يلتزم الطرف الأول (البائع) باتخاذ جميع الإجراءات الرسمية لتسجيل الفيلا المباعة في الدائرة المختصة باسم الطرف الثاني متى طلب منه ذلك.

٣ – ٣: "يلتزم الطرف الأول (البائع) برهن الفيلا محل عقد البيع إلى الطرف الثاني (المشتري) رهناً رسمياً من الدرجة الأولى، ضماناً لوفائه بالتزامه بتسجيل الفيلا وعدم بيعها أو التصرف فيها للغير قبل إتمام هذا التسجيل".

٣ - ٤: "يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بتسليم ثمن الفيلا المحدد في الفقرة ١/٣ خلال أسبوعين من تاريخ إتمام الرهن المشار إليه في الفقرة السابقة وتسليم نسخة من سند الرهن إلى الطرف الثاني المشتري".

٤ - خلو الفيلا من العيوب:

يؤكد الطرف الأول خلو الفيلا من أي عيوب ظاهرة أو خفية ويؤكد صلاحيتها للغرض الذي بنيت من أجله كما يضمن جميع العيوب الظاهرة أو الخفية التي قد تكون بالفيلا، وذلك بمدة الكفالة المقدمة من المقاول من تاريخ تسليمها، وينتقل هذا الضمان إلى الأشخاص الذين يتم التصرف في الفيلا إليهم بمعرفة الطرف الثاني.

٥ - سلامة التعاقد:

يقر الطرف الأول بتفهمه لبنود وأحكام وشروط هذا العقد وأنه لم يتعرض في ذلك لأي نوع من التأثير أو الغلط أو أي عيب آخر يشوب الإرادة.

٦ - سلطة وصلاحية الطرف الأول

يقر الطرف الأول بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه، وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون، أو أي عقد قائم أو وعد أو التزام للطرف الثاني.

٧ - **- عدم التمسك بالحق :**

لا يفسر عدم قيام الطرف الثاني في أي وقت بالمطالبة بالتنفيذ التام لأي

شرط والتزام وارد في هذا العقد على أنه تنازل عن ذلك الحق أو تخلي عن المطالبة بالتنفيذ التام في أي وقت لاحق.

٨- القانون الواجب التطبيق وتسوية المنازعات:

يخضع هذا العقد ويفسر ويحدد نطاق تطبيقه ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والنظام الأساس للطرف الثاني، وما لا يتعارض معهما من القوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

وفي حال نشوب أي نزاع أو ادعاء ينشأ عن هذا العقد بين الطرفين، فيجب أن يحال إلى المحكمة المختصة ولائياً بذلك في إمارة دبي.

٩- عناوين المواد :

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير وتنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

١٠- نسخ العقد وملاحقة :

تم تحرير هذا العقد من عدد (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها، هذا وتعتبر الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه وتقرأ وتفسر مع أحكامه.

وإشهاداً على ما تقدم ورغبة في الالتزام قانوناً بهذا العقد، فقد

جـــرى توقيع الطرفين هنا أدناه بواسطة ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكـــور بعالية.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.	السادة/..................
ويمثله السيد/...............	ويمثلها السيد/. ......
بصفته:.	بصفته/..................
التوقيع:	التوقيع :...............

ملحق رقم (١)

مواصفات الفيلا والتكلفة

رقم	الوصف	التكلفة	قيمة البيع	الغرض
١	طابق أرضي مكونة من فرندة المدخل + مجلس/طعام/تواليت بمغاسل + عدد ٤ غرف نوم مع حمام وملابس لكل غرفة + مطبخ الملحق: غرفة الخادمة مع نصف حمام + مطبخ.	(............) درهم (فقط........) مليون درهم	(............) درهم (.................) مليون درهم	فيلا سكنية

ملحق رقم (٢)

وعد باستئجار عقار

الواعد: السيد/...............................

الموعود له: بنك دبي الإسلامي، الفرع الرئيسي[1]

[1] انظر صيغة الوعد بالاستئجار ص ٢٣٥ من هذا المجلد.

٨٩ – إعادة هيكلة تمويل مشروع (.....)

بما يتفق مع الشريعة الإسلامية[1]

ملخص الموضوع:

هـذا المشروع عبـارة عن قيـام مجمـوعة من البنـوك الإسلامية (بنك........ الإسلامي، دبي الإسلامي) بشراء بعض الأصول ثم تأجيرها للشركة المتعاملة لمدة محددة بأجرة معينة، وقد وكل بنك دبي الإسلامي مصرف.......... الإسلامي في تولي عمليات وعقود الشراء والتأجير وما يتصل بهما.

وهناك مجموعة من البنوك التقليدية قامت بتمويل أجزاء أخرى ومراحل تالية للمشروع الذي تولته البنوك الإسلامية.

قيمة التمويل الإسلامي ٢٩٠ مليون دولار، وقد اقتضى هذا المشروع أن تعد هيكلة تمويله على النحو التالي:

١ – توقيـع عقـد شـراء الأصول من بائعها، وقد وقع عقد الشراء مصـرف.......... الإسلامي وكيلاً عن بقية

---

[1] اجتماع رقم ٥٣/١٠/٨٤٨/٢٠٠٣م. بتاريخ ٧/٧/٢٠٠٣م.

البنـــوك الإسلاميـــة.

٢ - عقد تأجير هذه الأصول للمتعامل.

٣ - عقد وكالة في الخدمات يوقعه مصرف. .... الإسلامي عن نفسه ونيابة عن غــيره من البنوك الإسلامية بمقتضاه يلتزم المستأجر بصفته وكيل خدمات، بأن يقوم نيابة عن المؤجر بصفته أصيلاً في عقد الوكالة بما يلي:

أ - أعمال الصيانة والإصلاح للمعدات المؤجرة واستبدال التالف منها.

ب - إبرام عقود تأمين على هذه المعدات المؤجرة، وذلك مقابل أجر (رمزي) مقداره ألف دولار.

٤ - اتفاق عام ينظم علاقة جميع المستثمرين من البنوك الإسلامية والبنـــوك التقليدية، حيث إن الجميع يشتركون في تمويل مشروع واحد.

٥ - اتفـــاق فتـــح حســـابات أمانات، يـــودع فيه ثمن المعدات المشتراة، والذي يدفعه المشتري حتى يدفع منه جميع الديون التي على المشروع والمعدات والآلات.

الجـــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقـــابة الشرعية على الموضـــوع عاليه

ورأت ما يلي:

أولاً: عقــد شــراء الأصــول:

تبــين للهيئة أن هــذا العــقد عبــارة عن فاتورة نص فيها على أن مصرف........ الإسلامي قد سلم مبلغ ٢٩٠ مليون دولار (الثمن) إلى الشركة البائعة مقابل شراء الأصول محل العقد.

وتلاحــظ الهيئة أن هــذه الفاتورة لا تصلح أن تكون عقد شراء مكتمل الأركان والشروط فوق أن هذه الفاتورة تذكر أن المشتري هو مصرف....... الإسلامي وحده.

وبالتالي فإن بنــك دبي الإســلامي لم يتملك حصة مساوية لتمويله في شراء هــذه الأصــول، وفوق ذلك فقد تبين أن هذا العــقد (كما يسمى) لم يوقــع عند التوقيــع على بقية العقود، ووقع عقد الإيجار مما يعني أن مصرف. .... الإسلامي أجر ما لا يملك. وزيادة على ذلك فإن البائع للمعــدات يقر بأنه قبض الثمن في حين أن هناك اتفاقــية لوضع الثمن في حساب أمانات، حتى يتم دفع الديون ورفع الرهن على هذه المعدات، حتى لا تشتري البنوك الإسلامية أصولاً مرهونة، وتدفع الثمن بالكامل لبائعها فما فائدة هذا الثمن إذا كان الثمن قد دفعــه المشــتري.

ثــانــياً: عقــد الإيجــــار:

لاحظت الهيئة ما يلي:

١ – أن هذا العقد باطل لأن العين المؤجرة ليست مملوكة للمؤجر عند

توقيع عقد البيع.

٢ - أن هذا العقد باطل لأن المؤجر هو مصرف. .... الإسلامي وحده، وهو لا يملك كامل الأصول المؤجرة هذا على فرض أن بنك دبي الإسلامي قد اشترى حصة، وإذا قيل بأن مصرف. .... الإسلامي وإن لم يصرح بأنه وكيل عن بنك دبي الإسلامي، إلا أن هناك وكالة واقعية غير أنه بالرجوع إلى اتفاق المستثمرين، تبين أن الوكالة لا تشمل شراء الأصول.

وكان ينبغي أن يتم توقيع هذه العقود والمستندات على الوجه التالي:

أ - عقد توكيل بنك دبي الإسلامي لمصرف (.........) الإسلامي.

ب - شـــراء مصرف (.........) عن نفسه وبالوكالة عن بنك دبي الإســـلامي للمعدات.

جـ - توقيع مصرف (.........) الإسلامي لعقد الإجارة عن نفسه وبالنيابة عن بنك دبي الإسلامي.

٣ - جاء في البند (٢) من هذا العقد أن المستأجر يؤجر بشرط أن يملك ما يؤجره، والشريعة الإسلامية لا تجيز بحال تعليق عقود التمليك وعقد الإجارة منها، وهذا البند يناقض ما قيل، أن المؤجر قد اشترى، ويناقض المادة A١/٦ التي تنص على أن المؤجر قد اشترى الأصول المؤجرة.

٤ - جاء في البند ٤ وغيره في مواضع كثيرة أن للمؤجر أن يبدل الأعيان المؤجرة، والشريعة لا تجيز هذا في إجارة العين المعينة بالذات، بل تحكم بفسخ الإجارة بهلاك العين المؤجرة، والأصول المؤجرة هنا معينة بالذات، كما جـــاء فيما يسمى بعقد الشراء، وإنما يجوز ذلك في إجارة العين الموصـــوفة في الذمـــة.

٥ - جاء في البند ٥/٢ وغيره أن البنك المؤجر يستطيع أن يطلب من المستأجر أن يدفع حصته في التمويل في حالات معينة قبل انتهاء عقد إيجارها. ثم يتم البحث عن جهة تحل محل البنك الذي تسلم أجرته قبل انتهاء مدة الإجارة، وحقيقة هذه العملية أنها شراء من جانب المستأجر لحصة البنك الذي يدفع له حصة التمويل (حصته في الأصل المؤجر)، فكان ينبغي أن تتبع إجراءات الشراء (عقود شراء وبيع).

٦ - لاحظت الهيئة أن المستأجر مسؤول عن دفع الأجرة، وعن تعويض المؤجر في حالات لا ينسب فيها إلى المستأجر أي خطأ، كحالة نزع الملكية، وتلف أو هلاك الأعيان المؤجرة، وحكم الشريعة هو أن المستأجر لا يضمن إلا في حالات التعدي أو التقصير أو الخطأ أو مخالفة شروط عقد الإيجار.

٧ - هنـــاك حـــالات يضمن فيها المستأجر بصفته وكيل خدمات قيام شركة التأمين بدفـــع مبلغ التأمين، والشريعة تقضي بأن

الإنسان لا يضمن فعل غيره.

٨ - أيضاً في المادة ٨/٦ حديث عن استبدال الأصول المؤجرة في حالات الهلاك والتلف وهو غير جائز كما تقدم؛ لأنها إجارة عين وليست إجارة ذمة وكذلك في المادة ١/٩.

٩ - في المادة ١٣ حديث عن حوالة الحق، وحوالة الحق بالنسبة للمؤجـــر، تعني حوالة دين الأجرة لدى المستأجر، وهذا لا يجوز إذ تضمن بيع الدين، أي دين الأجرة، وإنما يجوز بطـــريق الحوالة الشرعية بأن يحيل المؤجـــر دائنه على المستأجر بدين الأجرة، وهي حـــوالة الدين، أما حوالة الحق فلا تجوز.

١٠ - الجدول رقم (٣) الذي يحدد الأجرة لا يتفق مع حكم الشريعة، لأنه يتضمن أن للمؤجر أن يطالب المستأجر بأي مبلغ يراه إذ زادت تكاليفه.

ثـــالـــثاً: عقـــد وكـــالة الخـــدمـــات:

١ - هـــذا العقد وقع بين مصرف. ..... الإسلامي بصفته مؤجراً، والمستـــأجر بصفته وكيل خـــدمات، وكان يجب كما تقدم أن يكون مصرف.... الإسلامي وكيلاً عن بنك دبي الإسلامي، كما أنه يوقع بصفته موكلاً وليس بصفته مؤجراً.

٢ - نص عقد إجارة الخدمات على أن المستأجر بصفته وكيل خدمات يلتزم بدفع تكاليف الصيانة، ولا يستوفيها إلا في وقت دفع الأجرة بعد ستة أشهر بأن يخصمها من الأجرة المستحقة عليه، وهذا الشرط يتضمن التزام المستأجر بصفته وكيل خدمات بالإقراض للمؤجر وحيث إن عقد الوكالة بأجر عقد معاوضة في معنى البيع، فإنه لا يجوز لنهي النبي ﷺ عن بيع وسلف، فعن عَبْدَ اللهِ بنَ عَمْرٍو، أَنَّ رسُولَ اللهِ ﷺ قالَ: "لاَ يَحلّ سَلَفٌ وَبَيْعٌ، ولاَ شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، ولاَ رِبْحُ مَا لَمْ يُضْمَنْ، ولاَ بَيْعُ ما لَيْسَ عِنْدَكَ"[1].

---

[1] الترمذي، الجامع الصحيح، مرجع سابق ١٢٣٤/٣٠٠. البيوع - كراهية بيع ما ليس عنده. وقال حسنٌ صحيحٌ.

أبو داود،، سنن أبي داود، مرجع سابق ٣٥٠٤/٢٨١/٣. البيوع - الرجل يبيع ما ليس عنده.

النسائي، سنن النسائي، مرجع سابق ٤٦١٥/٦٣٤. البيوع - بيع ما ليس عند البائع.

ابن ماجه، سنن ابن ماجه، مرجع سابق ٢١٨٨/٧٣٧/٢. التجارات. النهي عن بيع ما ليس عندك.

الحاكم، المستدرك على الصحيحين. مرجع سابق ٢١٨٥/٢١/٢. البيوع.

البيهقي، السنن الكبرى، مرجع سابق ٣٣٩/٥. البيوع - النهي عن بيع ما ليس عندك. .....

ابن حنبل، مسند الإمام أحمد، مرجع سابق ١٧٥/٢، ١٧٩، ٢٠٥.

الدارمي، سنن الدارمي، مرجع سابق ٢٥٥٦/١٧٤/٢. البيوع — النهي عن شرطين في بيع.

ويراجع لمزيد من التفصيل: أحاديث النهي عن الصفقتين في صفقة واحدة، بحث منشور ضمن: بحوث في فقه المعاملات المالية، ط دار النيسابور الإسلامية/ بيروت.

٣ - نص هذا العقد على أن المستأجر إذا قصر في عمل الصيانة اللازمة فإن للمؤجر أن يتولى عمل الصيانة بنفسه ويدفع قيمتها، ثم يأخذ من المستأجر قيمة الصيانة كتعويض في حين أن الشريعة الإسلامية تجعل التعويض في حالة تقصير المستأجر (وكيل الخدمات) عن الضرر الفعلي الذي يلحق بالمؤجر، وليس دفع تكاليف الصيانة.

٤ - نص هذا العقد أيضاً على أن شركة التأمين إذا لم تدفع مبلغ التأمين فإن المستأجر يدفعه بصفته وكيل خدمات يلتزم بأن تدفع شركة التأمين قيمة التأمين.

٥ - ومما تؤكد عليه الهيئة أن يتم التأمين عبر شركات التأمين الإسلامي.

٩٠ - استئجار قاعة الحفلات نقداً وتأجيرها بأجرة أعلى مؤجلة[١]

السؤال:

ما رأي الهيئة في استئجار البنك لقاعة الحفلات نقداً، ثم إعادة تأجيرها للمتعامل بأجرة أعلى مؤجلة؟

الجواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع أعلاه، والخاص باستئجار البنك لقاعة حفلات بأجرة تدفع نقداً، ثم إعادة تأجيرها للمتعاملين بأجرة أعلى مؤجلة.

وترى الهيئة ما يلي:

أولاً: لا مانع شرعاً من قيام البنك باستئجار أصل مفيد كقاعة الاحتفالات لمدة محددة بأجرة معلومة، تدفع عند التعاقد أو بعده، ثم إعادة تأجيرها بأجرة أعلى مؤجلة أو تدفع على أقساط، بناءً على طلب المتعامل ووعده للبنك باستئجار الصالة بأجرة معلومة، بعد استئجار البنك لها، وهذا

---

[١] اجتماع رقم ٤٠/١١/٦٩٩/٢٠٠٢م. بتاريخ ٢٦/٦/١٤٢٣هـ الموافق ٣/٩/٢٠٠٢م.

أمر جرى عليه العمل في البنوك الإسلامية.

ثـــانـــيا: لا مانع في هذه الحالة، من توقيع عقد إيجار الصالة مع المتعامل بعد توقيع عقد استئجارها من مالكها، ولو قبل قبض الصالة بناء على جواز تأجير الأصل المستأجر قبل قبضه بأجرة أعلى.

ثـــالـــثاً: يصاغ الوعد على أن يكون من الواعد وهو المتعامل للموعود وهو البنك، وهو ليس عقداً ولا اتفاقا، بل وعد من جانب المتعامل فقط ولا يلزم البنك.

رابـــعاً: لا يجوز أن يكون الطعام محلاً لعقد استصناع، وإنما يجوز أن يدخل في إجارة الصالـــة تبعاً، بحيث تؤجر الصالة مع الوجبات التي تحدد تحديداً دقيقاً، وما لا يجوز التعاقد عليه أصالة يجوز التعاقد عليه بالتبع، ويمكن لمالكي الصالة أن يتفقوا على من يعد الطعام، حتى تكون إجارة الصالة شاملة للوجبات الغذائية، كمن استأجر غرفة في فندق مع الإفطار، أو مع جميع الوجبات فإن ذلك يجوز تبعاً.

خـــامســـا: وبذلك ينص في عقد الإجارة أن المؤجر ملتزم بتسليمه الصالة، وتقديم الطعام وفقاً لقائمة الطعام المرفقة، كالشأن في الفنادق.

٩١ - بيـــع حـــــق المنفـــعة

ووعـــد من المشـــتري ببيعـــها[١]

الســــؤال:

يتلخص هذا الموضوع في أن المتعامل يملك مجموعة من العقارات المؤجرة، ويرغب في بيع حق المنفعة لمدة طويلة، وذلك مقابل مبلغ وقدره........................... درهم على أن يقوم المشتري لحق المنفعة (البنك) بتأجير هذه العقارات لمستأجرين أفراد وشركات لمدد متفاوتة ويحصل هذه الأجرة.

ويرغب المتعامل في نفس الوقت في أن يحصل على وعد من مشتري حق المنفعة (البنك) بإعادة بيعها له، على دفعات وفي تواريخ معينة.

وقد تم إنشـــاء شركـــة ذات غرض خاص S.P.V لتكون هي المشترية لحق المنفـــعة لصالح البنك لأغـــراض قانونية، وهي التي تقوم بالتأجير وتحصيل الأجرة.

وقد تم إعداد مستند يرسل إلى المستأجرين الحاليين، يفيد أن ملكية

---

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٣/٨٨٤/١٤/٥٧م. بتاريخ ١٤٢٤/٨/٢٢هـ الموافق ٢٠٠٣/١٠/١٨م.

المنفعة، وحق التأجير قد انتقل من البائع (المتعامل) إلى S.P.V (ممثلة البنك) وأن عقود الإيجار ابتداء من تاريخ هذا الإشعار، تكون مع مالك حق المنفعة الجديد، وأن الإيجارات تبعاً لذلك تدفع له.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع أعلاه ورأت ما يلي:

١ - أنه لا مانع شرعاً من بيع حق المنفعة دون الرقبة وأن أثر هذا البيع يعطي المشتري لحق المنفعة الانتفاع بنفسه أو بغيره، وتكاليف التأمين على العين (الرقبة) وصيانتها الأساسية، وما قد يكون عليها من ضرائب عقارية تلزم مالك الرقبة دون مالك المنفعة.

٢ - أن الوعد بالبيع يجوز شرعاً وهو وعد ملزم على أن يوقع عقد مستقل بكل حصة تباع من المنفعة في حينه.

٣ - لا مانع شرعاً من تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص، وهي تعد أميناً ووكيلاً عن مشتري حق المنفعة (بنك دبي الإسلامي وآخرين).

ولما تقدم، فإن الهيئة توافق على هذه المعاملة بالشروط، وفي الحدود السابقة.

٩٢ – شراء وتأجير الأصول القائمة

(شركة ألبان. ....) [1]

السـؤال:

تم توكيل المتعامل في شراء بعض المعدات الخاصة بتوسيع مصنعهم.

وبعد مرور ثلاثة أشهر يكون قد أدى الوكيل ما وكل به، ومن ثم يقوم بنقل ملكية المعدات للبنك، حين ذلك يقوم البنك بتأجير هذه المعدات للمتعامل إجارةً منتهية بالتمليك. وتسأل الإدارة المختصة كيف يمكن للبنك تعويض الربح الذي حرم منه في فترة الوكالة ؟

الجـواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

يمكن تمويل العملية بثلاثة طرق:

أولاً: عقد مرابحة رئيس:

عقد مرابحة رئيس يعد ويشترط فيه القواعد والتعليمات التي ستسري

---

[1] اجتماع رقم ٦٤/٥/١٠/١٠/٢٠٠٤م.

على معاملات المرابحة المختلفة تحت مظلة عقد المرابحة الرئيس.

القواعد العامة التالية يجب أن تؤخذ في الاعتبار:

١. عندما يرغب المشتري في شراء أصلٍ ما، عليه أن يقدم بياناً بطبيعة الأصل، ومواصفاته، وتكلفته، والمورد، وجدول السداد، والبيانات الأخرى المتعلقة بالأصل.

٢. يشتري البنك الأصل (أي يتملكه ويصبح تحت يديه) ومن ثم يبيعه للعميل بتوقيع عقد المرابحة الخاص بالأصل.

٣. للبنك أيضاً أن يوكل المتعامل في شراء الأصل نيابةً عنه البنك وإشعار البنك بالقيام بما وكل فيه. وهذا قد يتم بتوقيع عقد وكالة خاصة مع المتعامل والذي يتضمن إشارة إلى عقد المرابحة الرئيسي.

٤. يفضل أن يحصل المتعامل على مستندات انتقال حق ملكية الأصل للبنك مباشرة. ولكن في حال تعثر هذا الأمر، يمكن أن يقبل البنك أن تكون المستندات باسم المتعامل، لكن فقط في حالة توكيل المتعامل في الشراء.

٥. الإشعار المرسل من المتعامل يتضمن عرضاً بشراء نفس الأصل بثمن يتكون من تكلفة البنك والربح المتفق عليه مع المتعامل.

٦. يقبل البنك العرض بمجرد التوقيع على عقد المرابحة. بتبادل العرض والموافقة، مع الإشارة إلى عقد المرابحة الرئيس، وبعد ذلك يتم البيع بين المتعامل والبنك وهو جائز شرعاً.

٧. عقد المرابحة الرئيس يحدد وبوضوح الشروط الخاصة بالدفعة التي

ستدفع إلى مورد المعدات. ويستحسن أن يقوم البنك بدفع هذه الدفعة للمورد مباشرةً.

٨. مدة السداد للمعدات التي يتم تمويلها بمرابحات منفردة يجب أن تحدد في عقد المرابحة الرئيس.

٩. تقع المخاطرة على البنك فترة توكيل المتعامل بالشراء، لأن المتعامل يكون في هذه الحالة أميناً، ولذا توصي الهيئة بأن يحتاط البنك لحماية حقوقه.

ثانياً: وكالة وإجارة

للبنك توكيل المتعامل في شراء المعدات نيابةً عنه. ويمكن للبنك دفع ثمن الشراء مباشرةً للمورد.

يمكن أيضاً الموافقة على دفع المبلغ، دفعة واحدة أو على أجزاء للعميل ليقوم بدفعه للمورد، بناءً على ثقة البنك في المتعامل.

حين تمام عملية الشراء، تعد قائمة بالأصول متضمنةً التفاصيل الهامة كصفة وطبيعة كل أصل، ومدة الإجارة، والأقساط، وغيرها، ليقارن المبلغ الذي أنفقه البنك للوكيل نظير عملية الشراء من قبل الوكيل.

يعد عقد إجارة منفصل لكل من الأصول يوقع من قبل البنك كمؤجر ومن قبل المتعامل كمستأجر. تكون هذه الإجارة منتهية بالتمليك.

في هذه الحالة يحدد كل أصل في وقت التوقيع على عقد الإجارة الخاص بهذا الأصل. وذلك لتفادي إنهاء عقد الإجارة الشامل في حال

الخسارة الكلية لأحد الأصول.

يرجى ملاحظة أنه إذا كان مجموع المعدات تشكل المصنع، فعقد الإجارة الشامل ينتهي في حال حدوث خسارة كلية لأي من المعدات التي هي جزء من المصنع.

كما يمكن إعداد عقد إجارة واحد لكل الأصول (المعدات). ويجب أن تذكر المعدات بصفة عامة دون تحديد. بهذه الطريقة، لن يكون هناك ضرورة لإنهاء عقد الإجارة في حال حدوث خسارة كلية في أيٍ من المعدات التي يمكن تبديلها على وجه السرعة من قبل المؤجر. مما يوفر استمرارية عقد الإجارة لأن المؤجر ملتزم بتبديل أو إعادة تشغيل أيٍ من المعدات إذا تلفت على نفقته أو من التأمين. يرجى ملاحظة أنه من المهم هنا أن تأجر المعدات بشكل منفصل وليست كمشروع.

إذا كانت المعدات ككل تشكل مصنع واحد، يكون عقد الإجارة للمصنع كله بصيغة الإجارة في الذمة بكل أحكامها وشروطها، والذي يتضمن استمرارية الإجارة في حالة تلف أي أصل والذي يجب استبداله من قبل المؤجر.

ثالثاً: شراء وتأجير الأصول القائمة:

ترى الهيئة أن هذه الصيغة مناسبةً للمعاملة وفقاً للمعلومات الواردة بهذه المعاملة، حيث إن المتعامل يملك مصنعاً قائماً.

للبنك أن يدفع للمتعامل الأموال المطلوبة كثمن شراء المصنع القائم أو

جـــزء منه، بعد التقويم من قـــبل خبـــير، ويتبع ذلك التوقيع على عقـــد إجـــارة مع المتعـــامل.

وتتكون الأجرة من عنصر ثابت، وعنصر متغير، وعنـــصر إضـــافي، ولكن تحدد الأجرة عند التعاقد، ثم يعطي البنك للمتعامل وعداً منفصلاً ببيع المصنع بقيمة رمزية أو يهب المصنع للمتعامل في حال عدم وقوع أي تقصير أو إهمال أو تلف أو تخلف عن الدفع.

للبنك توكيل المتعامل كوكيل خدمات للاهتمام بالتزاماته كمالـــك ومؤجر على نفقته. مثل هذه الالتزامات هي الإصلاح والصيانة الأساســـية، والتأمين على الملكية، وضرائب الملكية، وضرائب العائد، وغيرهـــا، وهـــذا يعفي المؤجر من المسؤولية عن المعدات المعقدة التي تحتاج إلى عناية خاصـــة والتي قد تكون بعيدة عن أنظار المؤجر.

وترى الهيئة عرض الصيغ السابقة على المتعامل وموافاتها بمـــا يـــتم الاتفاق عليه، ليتسنى لها اقتراح الوثائق المطلوبة للصيغة المختارة.

٩٣ – شراء سيـــارات وتأجيرها إلى بائعها

إجارة منتهية بالتمليك[1]

الســـــؤال:

يرغب البنك في شراء عدد ٤٠٠ سيارة تويوتا بقصد تأجيرها إلى بائعها لمدة ٣ سنوات إجارة منتهية بالتمليك، بثمن رمزي بأجرة تتكون من عنصرين: أحدهما ثابت، والآخر متغير.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على العقد المعد لهذا الغرض ولاحظت الهيئة ما يلي:

أولاً: أن عقد الإجارة ينص على أن المؤجر يملك حق فسخ عقد الإجارة إذا تأخر المستأجر عن دفع قسطين متتاليين، وأن المؤجر يسترد في هذه الحالة العين المؤجرة، كما يستحق كامل أقساط الأجرة عن مدة الإجارة كلها، سواء القسط الثابت أو القسط المتغير.

وحيث إن هذه إجارة منتهية بالتمليك، بأجرة تتكون من قسط

[1] اجتماع رقم ٥٩/١٦/٨٩٨/٢٠٠٣م. بتاريخ ٣١/١٢/٢٠٠٣م.

ثابت يمثل ثمن شراء العين المؤجرة، وقسط متغير، فإن مؤدى هذا النص أن المؤجر سوف يحصل على العين المؤجرة مرة، وعلى ثمنها مرة أخرى، بسبب تأخر المستأجر عن دفع قسطين من أقساط الأجرة.

فهذا غير جائز، والصحيح هو أن المؤجر في هذه الحالة يستحق استرداد العين وأقساط الأجرة حتى تاريخ الفسخ.

وبالإضافة إلى ذلك فإن هذا الفسخ إذا كان بسبب لا يد للمستأجر فيه، فإن الأجرة ترد إلى أجرة المثل.

ولا مانع من أن يعد المستأجر بشراء العين في هذه الحالة بما تبقى من أقساط الإجارة.

ثانياً: لوحظ التناقض بين البند المشار إليه آنفاً، والبند الذي يليه في العقد، والذي ينص على أن المؤجر يعد المستأجر ببيع العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة، في حين أن البند المشار إليه آنفاً، ينص على أن على المستأجر أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر في نهاية المدة.

وهـــذا تنـــاقض واضح، ولذا فالهيئة ترى حذف ما جاء في البند المذكور آنفاً، من التزام المستأجر برد العين إلى المؤجر في نهاية المدة.

ثالثاً: جاء في عقد البيع أن ثمن الأعيان المؤجرة هو مبلغ. ..... درهم،

وجاء في عقد الإجارة أن مجموع الأجرة لمدة العقد كلها تساوي مبلغ. .... درهم، وهو نفس المبلغ، وكأن البنك تبرع بشراء الأصول المؤجرة وتأجيرها بتكلفتها.

ولذا ترى الهيئة تعديل النص بما يجعل الأجرة المشار إليها هي القسط الثابت من الأجرة، على أن يحدد القسط المتغير حسب الاتفاق.

رابعاً: جاء في عقد الإجارة أن الضرائب يلتزم بها المستأجر، وترى الهيئة أن الضرائب على المالك وعلى الدخل وهو الأجرة يتحملها المؤجر.

خامساً: لوحظ عند فحص مستندات المعاملة أن عدد خمسين سيارة من السيارات التي اشتراها البنك سبق بيعها من المورد (شركة. ....) إلى البنك.

ولذا فإن عقد شراء هذه السيارات يكون باطلاً، والثمن المدفوع فيها مدفوع بغير حق؛ لأن البنك لا يشتري ملك نفسه.

وترى الهيئة وجوب تقديم شرح واف، يحدد كيفية انتقال ملكية هذه السيارات من البنك إلى البائع الحالي للبنك، ومبلغ الثمن وطريقة دفعه، وفي ضوء ذلك سوف يتقرر حكم التعامل في هذه السيارات.

٩٤ – شراء البنك حصة في أصول قائمة وتأجير حصته للشريك[1]

السـؤال:

اطلعت الهيئة على مذكرة الإدارة المختصة، التي طلبت فيها الرأي في هيكلة التمويل على أساس المشاركة في أصول قائمة فعلاً، وهي خالية من الالتزامات.

الجـواب:

ورأت الهيئة أنه لا مانع شرعاً من هيكلة التمويل على أساس مشاركة البنك للمتعامل بشراء حصة من أصول قائمة وموجودة ومملوكة للمتعامل، ثم تأجيرها له إجارة منتهية بالتمليك دفعة واحدة، في نهاية مدة الإجارة، أو على دفعات حسب رغبة المتعامل.

تأمل الهيئة الاتفاق مع المتعامل على تحديد الأصول التي يرغب في بيع حصص فيها أو بيعها جميعها، ثم تأجيرها له من حيث المبدأ، وإخطار الهيئة بذلك، حتى يمكن لها بعد الاتفاق عليه في إعداد المستندات.

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٣/٩٠٤/١٦/٥٩م. بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٣١م.

٩٥ – إلغاء عقد إجارة منتهية بالتمليك[١]

السـؤال:

عرض على الهيئة الحالة التالية:

١ – قام البنك بشراء أرض بالمنطقة الصناعية بالشارقة بغرض إيجارها للسادة (............) للمفروشات وذلك اعتباراً من ٢٠٠١/١٢/٥١م. على أن يتم سداد أقساط الإجارة بتاريخ ١٢/١٥ من كل عام وذلك اعتباراً من ٢٠٠٢/١٢/١٥م.

٢ – تقدم المتعامل بتاريخ ١٠م٢٠٠٣/٣م بطلب إلغاء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك الموقع مع البنك بسبب قيام بلدية الشارقة إنشاء طريق يقطع هذه الأرض وبالتالي لن يتمكن من الاستفادة منها.

٣ – بناء على ذلك تقدم المتعامل بطلب إيقاف خصم أي قسط أو إيجار من حسابه.

٤ – بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٢٦م تم خصم مبلغ ٣٦٥ ألف درهم من

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٤/٩٩٦/٤/٦٣م. بتاريخ ٢٠٠٤/٥/١١م.

حساب المتعامل كجزء من الإيجار.

٥ – المتعامل يطالب برد هذا المبلغ الذي خصم وإلغاء كافة الشيكات الخاصة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

٦ – تم عـرض طلب المتعامل على لجنة الإدارة للموافقة على الشروط التالية:

أ – فسخ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك الموقع بين البنك والمتعامل اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٣/٣/١٥م.

ب – تحمل المتعامل القيمة الإيجارية عن الفترة من ٢٠٠١/١٢/١٥م. وحتى ٢٠٠٣/٣/١٤م. وهو مبلغ٩٠٦ ,٥٠٦ درهم.

ج – اعتبار المبلغ المحصل من حساب المتعامل بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/١٦م. كجزء من الإيجار المستحق للبنك.

د – متابعة دائرة التخطيط والمساحة ببلدية الشارقة لحصول البنك على أفضل ما يمكن الحصول عليه من تعويض.

هـ – تحويل الملف إلى إدارة الشؤون القانونية لإعداد عقود فسخ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بما يحفظ حقوق البنك.

بناء على ما سبق فالرجاء إفادتنا برأيكم في هذا الخصوص.

الجـــــواب:

بعد الإطلاع على ملف المعاملة ترى الهيئة ما يلي:

حيث إن عقد الإيجار استكمل أركانه و شروطه الشرعية، وحدد فيه الغرض بأنه استخدام العين المؤجرة، لغرض إنشاء معارض خاصة به، وله حق القيام ببناء ما يلزم للانتفاع الكامل بالعين المؤجرة للغرض المذكور، أو أي أغراض أخرى، للانتفاع بالأرض المؤجرة لصالح المشروع.

وحيث إن الأرض، لازالت صالحة للاستخدام في الغرض المذكور، أو في غرض آخر.

وحيث إن المستأجر يقر بأن البنك اشترى الأرض لتأجيرها للمستأجر، فإن الهيئة ترى ما يلي:

١ - ليس هنـــاك مبرر شرعي لفسخ العـــقد وللبنك المؤجر التمسك به إلى نهاية مدته.

٢ - لا مانع من الصـــلح على فسخ العقد، بحيث يستحق البنك كامل الأجرة الثابتة والمتغيرة، حتى تاريخ الفسخ، مع التعويض عن الضرر الفعلي الذي لحقه، وهو الفرق بين الثمن الذي دفعه البنك، والثمن الذي يمكن أن تباع به الأرض.

٩٦ – الضوابط الشرعية لشراء معدات

(شركة. .... للنقــليات العامة والتخليص)[1]

الســؤال:

طلــبت الإدارة المختصة من الهيئة وضع الضوابط الشرعية لشراء معدات وسيارات تملكها المؤسســة طالبة التمويل ثم تأجــيرها لها إجارة منتهية بالتمليك.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه، وبعد الدراسة ترى الهيئة وجوب الالتزام بالضوابط التالية:

١ – أن تكلف جهة فنية متخصصة ومحايدة بتقويم هذه المعدات والسيارات.

٢ – أن يوقع عقد شراء هذه المعدات بين البنك والمؤسسة المتعاملة.

٣ – توقيع عقد إجارة منتهية بالتمليك بأجرة تتكون من عنصرين:

أحدهما: أجرة ثابتة هي مجموع ثمن الشراء مقسماً على عدد

---

[1] اجتماع رقم ٦٥/٦/١٠٦٨/٢٠٠٤م. بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٠٤م.

فترات الإجارة، حسب ما يتم الاتفاق عليه بين البنك والمؤسسة المتعاملة.

وثانيهما: أجرة متغيرة وهي نسبة مئوية من الرصيد غير المدفوع من ثمن الشراء، ولكن عند العقد تذكر الأجرة محددة.

٤ — وعد من البنك للمتعامل ببيع الأصل المؤجر للمتعامل في نهاية مدة الإجارة شريطة التزامه بدفع كامل أقساط الأجرة والوفاء بالتزاماته المترتبة على عقد الإيجار.

٥ — وللبنك أن يتفق مع المتعامل على ضمانات سداد الأجرة.

٦ — يتم عمل العقود اللازمة المشار إليها وإرسالها للهيئة لاعتمادها.

٩٧ - شـــراء قطــعة أرض خـــالية

بغرض تأجيرها لمدينة. .... الريــاضية[١]

الســــــؤال:

تستفسر الدائرة التجارية عن إمكانية شراء قطعة أرض خالية من المتعامل ثم تأجيرها له، ليتناسب ذلك مع احتياجات المتعامل لتمويل إنشاء مدينة رياضية عالمية في دبي؟

الجــــــواب:

اطلعت الهيئة علي الموضوع عاليه وتدارسته ورأت ما يلي:

إن تغيير صيغة التمويل، من المشاركة المقترحة سابقاً إلى الإجارة جائز شرعاً بشرط أن تتوافر شروط معينة.

وكي تتمكن الهيـــئة من إبـــداء الرأي في هـــذا الشأن تطلب الهيئة تزويـــدها بمعلومات مفصـــلة، مثل النشاطات الرياضـــية التي ستنظمها المدينة الرياضية.

---

[١] اجتماع رقم ٦٦/٧/١٠٧٦/٢٠٠٤م. بتاريخ ٢/١٠/٢٠٠٤م.

وهل سيكون هناك فصل بين الرجال والنساء، عند ممارسة الرياضة بالألبسة التي لا تتوفر فيها الضوابط الشرعية.

وهل سيسمـــح للرجال بمشاهدة النساء خلال ممارستهن لتلك النشـــاطات الرياضـــية.

بالإضافة إلى التأكد من أن النشاطات الأخرى المستخدمة في المدينة الرياضية لا تتعارض مع الشريعة، مثل تحريم الخمور في المطاعم أو وجود ملاهي ليلية. ...إلخ.

الأرض:

في حـــالة شراء أرض خـــالية وتأجيرها، لابد من التأكد من أن الأرض يجب أن تكون صالحة للانتفاع، ضمن فترة زمنية معقولة من تاريخ بدء الإيجـــار.

في حال عدم استخدام الأرض حتى نهاية عقد الإيجار، تصبح المعاملة باطلة ومخالفة للشريعة، وتعد قيمة الإيجار المدفوعة ربا.

وعليه يرجى التأكد من الحصول على الموافقات الحكومية المطلوبة للبدء في أعمال البناء.

تطلب الهيئة تزويدها بالمعلومات التالية لمراجعة المعاملة:

١ - دراسة جدوى معتمدة بالإضافة إلى الحسابات التقديرية وحساب السّيولة النّقديّة وحساب الدخل. سيساعد ذلك البنك في تقدير

الأرباح المتوقعة من المعاملة.

٢ - تأكيد المتعامل على مسؤوليته عن الأرقام والأرباح المذكورة في دراسة الجدوى.

ولا تؤخذ هـــذه المسؤولية في الاعتبار إن أثبت المتعامل أن النتائج/الأرباح لم تتحقق لأســباب خارجـــة عن إرادته وعن توقــعاته، ولا يمكن تجنبـــها، أو التغــلب عليها؛ نتيجـــة لتبدل الظروف بعد تقديم دراســة الجـــدوى.

الرســـــوم:

يمكن تحصيل رسوم مقابل تقويم الدراسة، وإعداد هيكلة شرعية ومراجعة الوثائق، أيضًا قد يأخذ البنك أتعاباً مضمونة معيّنة لتسويق الصّفقة إلى المؤسّسات الماليّة الأخرى.

٩٨ - قسط التأمين جزء من الأجرة لا من العين المؤجرة[1]

السؤال:

يتلخص السؤال في أن البنك قد اشترى معدات من المتعامل المذكور "**شركة** (............)" ثم أعاد تأجيرها له بعقود إجارة تجدد كل ستة أشهر بأجرة حدد معدلها بنسبة ١٠٪ سنوياً، بمعنى أن الأجرة تحدد في بداية كل فترة إيجار على هذا الأساس، وينص العقد، كما جاء في السؤال، على أن تضاف أقساط التأمين التي يدفعها البنك بصفته مالكاً إلى أجرة الفترة التالية، أي أن الأقساط التي تدفع في فترة الستة أشهر الأولى من العقد تضاف لأجرة الفترة التالية وتكون جزءاً منها.

والسؤالان المطلوب الإجابة عنهما:

١ - هل يجوز إضافة ما دفع من رسوم تأمين سنوية على قيمة المعدات المؤجرة من قبل المالك (البنك) كل سنة ؟

٢ - هل يجوز احتساب أجرة على رسوم التأمين المدفوعة سنوياً،

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٦٤١/٤/٣٣م. بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١٩م.

وذلك بسبب إضافة قيمتها إلى الأصول المؤجرة ؟

والجـــواب عن الســـؤال الأول:

اطلعت الهيئة على الموضوع أعلاه ورأت ما يلي:

لا يجوز إضافة ما دفع من رسوم تأمين على قيمة المعدات المؤجرة من قبل المالك (البنك) كل سنة؛ لأن النقود لا تؤجر والعين المؤجرة هي المعدات، ولأن التأمين يلزم المالك شرعاً بحكم أنه لتعويضه عن هلاك ملكه، غير أنه يجوز شرعاً أن تحدد أجرة كل فترة إجارة على أساس إضافة مبلغ التأمين، بحيث يكون جزءاً من أجرة تلك الفترة، لا من أجرة الفترة السابقة التي دفع خلالها، لأنه في هذه الفترة كان على المالك لا على المستأجر. ولا يجوز شرعاً بحال أن ينص عقد الإيجار على أن التأمين يتحمله المستأجر، ويراعى في تحديد الأجرة ما يدفعه المؤجر من رسوم تأمين وصيانة..... وغيرها، كما أنه لابد أن يراعى في التأمين أن يتم عبر شركات التأمين الإسلامي.

وأما عن الســــؤال الثـــاني وهو:

هل يجوز احتساب أجرة على رسوم التأمين المدفوعة سنوياً، وذلك بسبب إضافة قيمتها إلى الأصول المؤجرة ؟

فالجـــــواب:

أنه لا يجوز أخذ أجرة على مبلغ التأمين الذي يدفعه البنك المؤجر

للمعدات:

أولاً: لأنه لا يجوز اعتبار هذا التأمين مستحقاً على المستأجر كما تقدم في إجابة السؤال الأول.

ثانياً: حتى على فرض أنه يجوز فإن هذا المبلغ صار جزءاً من الأجرة في مدة الإجارة التالية فقط، لا في الفترة الأولى.

ثالثاً: فإن قيمة التأمين تصير جزءاً من الأجرة وليس من العين المؤجرة.

والخلاصة هي:

١- أن أقساط التأمين واجبة على المالك المؤجر، وليست على المستأجر، ولا يجوز شرعاً أن يحمل بها المستأجر، ولكن يجوز إضافتها تحت "الأجرة" في الفترة اللاحقة بعقد جديد.

٢ - أنه يجوز بناء على وعد من المستأجر، أن تكون الأقساط التي يدفعها المؤجر خلال فترة الإيجار الأولى، جزءاً من الأجرة في فترة الإيجار التالية، وفي بداية الفترة الثانية يكون ما دفعه المؤجر معلوماً.

٣ - لا يجوز أن تكون النقود التي يدفعها المؤجر أقساطاً للتأمين حصة من العين المؤجرة تدفع عنها أجرة.

٩٩ - شـــراء عقـــار من مالكه

وتأجـــيره له إجارة منتهية بالتمليك[1]

الســـــؤال:

ما الطريقة التي تمكن بنك دبي الإسلامي من شراء عقار في دولة قطر من مالكه الأصلي ثم تأجيره له - بعد تملك البنك له - إجارة منتهية بالتمليك؟

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه (عملية إجارة للسيد/. ..... قطر) ورأت ما يلي:

أولاً: شراء عقار يملكه المتعامل بعد الحصول على تقويم من جهة دولية لتحديد ثمن العقار الذي يشتريه البنك من المتعامل على أن يكون مبلغ التمويل مساوياً للثمن، ويلزم لذلك إعداد عقد شراء للعقار مستكملٍ للشروط الشرعية، ولا مانع من أن يوكل البنك بنك قطر الدولي في شراء العقار نيابة عنه، وتسجيله باسمه باعتباره

---

[1] اجتماع رقم ٦٣/٤/٩٧٦/٢٠٠٤م. بتاريخ ١٠/٥/٢٠٠٤م.

أميناً على العقار، ويتعهد بنقل ملكيته إلى البنك أو إلى من يعينه البنك.

ثانياً: يؤجر العقار لبائعه لمدة سبع سنوات، وبأجرة تتكون من جزأين أو عنصرين؛ عنصر ثابت وذلك بقسمة ثمن العقار على ٦ سنوات، وعنصر متغير وهو ٥,٥٪ من رصيد الأجرة الثابتة، على أن يبدأ حساب الأجرة المتغيرة، من تاريخ توقيع عقد الإجارة وتسليم المبنى إلى المستأجر، باعتباره مستأجراً، وذلك بمستند تسليم، وذلك بعد أن يسلم المالك باعتباره بائعاً العقار للبنك بصفته مشترياً بمستند تسليم أيضاً، على أن الأجرة المتغيرة تدفع بعد سنة من تاريخ بداية العقد وتسليم المبنى، وذلك مع أجرة السنة التالية، حيث إن فترة السماح لا تعني عدم احتساب أجرة، بل تعني احتساب أجرة مع دفعها بعد سنة، ويمكن أن تزاد أجرة السنة الأولى بمقدار ٠,٧٥٪ لمرة واحدة باعتبارها جزءاً من الأجرة.

ثالثاً: يوقع البنك وعداً ببيع العقار للمستأجر بثمن رمزي أو بأن يهبه له، شريطة أن يقوم بتنفيذ كافة التزاماته المترتبة على عقد الإيجار.

رابعاً: تكون تكلفة التأمين والصيانة الأساسية والضريبة على الملكية أو على الأجرة على المؤجر، ويمكن أن تؤخذ في الاعتبار عند

تحديد الأجرة بأن تكون هذه التكاليف جزءاً من الأجرة بحيث تضاف تكاليف كل سنة إلى أجرة السنة التي تليها. فإن مدة الإيجار ينبغي أن تكون سنة، يتعهد المستأجر بتجديدها إلى مدد مساوية مجموعها ٧ سنوات على النحو الذي سبق للهيئة أن أقرته.

خامساً: أما عن الضمانات المذكورة في مستندات المعاملة فهي مقبولة شرعاً.

سادساً: ويتلخص مما سبق وجوب إعداد المستندات التالية:

١ - توكيل من بنك دبي لمصـــرف قطر الإسلامي لإجراء هذه المعاملة، على أن تكون الوكالة بأجر يحدد بمبلغ مقطوع سنوياً، ويحدد فيه سلطات الوكيل.

٢ - عقد شراء العقار

٣ - عقود الضمانات المذكورة.

٤ - عقد تأجير العقار

٥ - وعد من البنك ببيع العقار أو هبته في نهاية مدة الإجارة إذا ما وفى المستأجر بالتزاماته.

يطلب من الإدارة القانونية إعداد المستندات السابق الإشارة إليها، حسب العقود السابق إعدادها في الإجارة المنتهية بالتمليك، وعرضها على الهيئة لاعتمادها.

١٠٠ - شـــراء معـــدات أجـــرها بائعـــها قبـــل بيعـــها لطـــرف ثالث[١]

الســـــؤال:

يتلخص هذا الموضوع فيما يلي:

١ - شركة (أ) قامت بتأجير بعض المعدات التي تملكها إجارة تشغيلية لشركة (**ب**) بأجرة معينة لمدة محددة.

٢ - باعت شركة (أ) المعدات التي تملكها والتي سبق لها تأجيرها إلى شركة (**ب**) إلى شركة (ج) وصار عقـــد الإيجـــار نافذاً في حـــق المشتري.

٣ - قامت الشركة (ج) المشترية للمعدات المؤجرة بتأجير نفس المعدات السابق تأجيرها إلى شركة (د) إجارة تمويلية منتهية بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.

٤ - تضمن عقد الإجارة الثاني (التمويلية) أن المستأجر ليس ملتزماً بدفع الأجرة بصفة شخصية، ولكن التزامه بدفع الأجرة مرتبط

---

[١] اجتماع رقم ٦٣/٤/٩٨٤/٢٠٠٤م. بتاريخ ١٠/٥/٢٠٠٤م.

بالتزام المستأجر الأول بإيداع الأجرة في حسابه، بحيث إنه إذا حل موعد دفع الأجرة في الإجارة التمويلية، ولم يكن المستأجر الأول (End User) قد أودع الأجرة في حساب المستأجر الثاني فإن المستأجر الثاني لا يلتزم بدفع الأجرة إلا عندما يدفعها الأول

الجـــــواب:

باطلاع الهيئة على ما تقدم، ظهر لها ما يلي:

أولاً: أن هذه الحالة هي تأجير عين سبق تأجيرها، وأن المستأجر الثاني يشتري الأجرة وهي دين في ذمة المستأجر الأول بثمن هو الأجرة التي يدفعها للمؤجر الثاني (ج). فهذا غير جائز.

ثانياً: يمكن أن تكون الشركة المستأجرة (د) وكيلاً للشركة (ج) في تحصيل الأجرة من المستأجر الأول (من البائع).

وهذه وكالة بأجر وهذا ينسجم مع النصوص التي لا تجعله ملتزماً بدفع الأجرة، إلا إذا دفعها المستأجر الأول، وفي حدود ما يدفعه هذا المستأجر، والفرق بين أجرة الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية يمثل أجر الوكيل في تحصيل الأجرة، ولكن ذلك يقتضي إعادة صياغة العقد صياغة جديدة.

ثالثاً: عقد شراء المعدات يجعل العقد مضافاً إلى المستقبل، بمعنى أن عقد البيع عندما يوقع لا ينقل الملك ولا يوجب تسليم المعدة المبيعة،

ولكن النص يؤكد أن آثار عقد البيع إنما تترتب عليه في تاريخ لاحق، وهذا غير جائز، لأن الشريعة الإسلامية تمنع تعليق أو إضافة عقود التمليك وعقد البيع واحد منها.

رابعاً: قضايا التأمين على المعدات ضد الهلاك والتلف والصيانة الأساسية لم تحل حلاً جذرياً، بل جعل التزام المستأجر الأول (الإجارة التشغيلية) ملتزماً بها، وعمل ملحق للعقد ينص على اتفاق الطرفين على أن المستأجر الثاني عليه متابعة تنفيذ ذلك، وأن هذا يبرئه من التأمين والصيانة الأساسية وإن كان هناك تقدم في هذا الاتجاه.

ولا يجوز الدخول في مثل هذه المعاملة، إلا إذا أعدت عقود جديدة ملتزمة بأحكام الشريعة.

خامساً: أن يكون التأمين تأميناً تكافلياً إسلامياً.

١٠١ - غـرامة فسـخ الإيجـار[١]

السـؤال:

يتلخص السؤال في أن بعض المستأجرين لعقارات البنك يطلبون فسخ عقود الإيجار، قبل انتهاء المدة المحددة في العقد، رغبة في استئجار عين بأجرة أقل نظرا لكثرة عرض الأعيان المؤجرة.

وتسأل إدارة البنك عن مدى جواز فرض غرامة على المستأجر الذي يفسخ العقد، وذلك لتغطية التكاليف المترتبة على الفسخ من إعادة صبغ العين المؤجرة وتجهيزها.

الجـواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه، ورأت ما يلي:

أولاً: عقد الإيجار محدد المدة ملزم للمؤجر والمستأجر، وإذا أراد المستأجر أن يفسخه فيدفع أجرة المدة كاملة، ما لم يترك له المؤجر بعض الأجرة، وبناء على هذا الحكم الشرعي فإنه يجوز للبنك أن يأخذ من المستأجر بعض الأجرة ويترك له البعض

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٦٣٤/٣/٣٢م. بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٧م.

الآخر، ويمكن أن يضع البنك قاعدة لذلك، والبنك في جميع الأحوال يأخذ أقل من أجرة المدة الباقية في العقد.

وهذه لا تسمى غرامة فسخ، بل تسمى أجرة المدة الباقية في العقد، أو بعض هذه الأجرة.

ثانياً: المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك العادي مدة العقد، وعلى ذلك فيجوز للبنك أيضاً أن يطالبه بمبلغ يوافق هو عليه مقابل تكاليف رد العين المؤجرة إلى الحالة التي تسلمها عليها.

وهذه ليست غرامة فسخ أيضاً، لكنها التزام رتبه الشرع على المستأجر، حتى في حالات انتهاء العقد العادية، فإذا كان الفسخ قبل المدة وسمح به البنك، فيجوز للبنك من باب أولى أن يتفق معه على مبلغ معين حتى يقبل فسخ هذا العقد.

وإذا اختار البنك أن يفسخ العقد، ويسترد كل أجرة المدة الباقية أو بعضها، فإنه لا يجوز للبنك أن يؤجر العين لآخر قبل انتهاء المدة التي أخذ البنك من المستأجر الأول أجرها، إلا برضا المستأجر الأول.

وعلى ذلك فإنه يجوز للبنك أن يوافق على فسخ العقد، وأخذ أجرة المدة الباقية أو جزءا منها، شريطه ألا يقوم بتأجير العين في المدة التي أخذ أجرها، فإن فعل رد أجرة هذه المدة إلى المستأجر الأول، إلا إذا تنازل عنها.

١٠٢ – تمــويل شــراء فــيلا[1]

الســـــؤال:

ورد استفسار من دائرة الاستثمار العقاري، يتلخص في أن المتعامل يرغب في تمويل شراء فيلا لسكنه الشخصي بصيغة من صيغ التمويل الشرعية، علما بأن الاتفاق الذي تم الموافقة عليه مع المتعامل كان وفق الشروط التالية:

١ – تمويل شراء العقار بمبلغ (.................. مليون درهم.

٢ – بدون مقدم

٣ – السداد بأقساط سنوية لمدة عشر سنوات.

٤ – احتساب الأرباح على أساس (الأيبور +٢%).

٥ – تسجيل العقار باسم المتعامل ورهنه لصالح البنك.

وتطلب الإدارة المختصة في البنك معرفة الصيغة الشرعية والعقد والآلية التي يتم بها هذا التمويل الإسلامي.

الجــــــواب:

اطلعت هيئة الفتــوى والرقــابة الشرعيــة على الاستفسار عاليــه

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٨/٣٧م. بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١١م.

ورأت مـــا يلـــي:

أولا:

١ – يجوز شراء هذه الفيلا ودفع ثمنها للبائع، ثم تأجيرها للمتعامل إجارة منتهية بالتمليك لمدة عشر سنوات بأجرة تتكون من عنصرين أحدهما ثابت ويمثل قيمة شراء البنك لهذه الفيلا، والثانية متغيرة، ويتم تحديدها سنويا، أو كل ستة أشهر على أساس سعر الأيبور زائدا ٢٫٥% ويصدر من المتعامل المستأجر وعد مستقل باستئجار الفيلا لمدة عشر سنوات تجزأ على مدد كل فترة منها سنة أو ستة أشهر على أن تحدد الأجرة في بداية كل فترة من هذه الفترات.

٢ – يصدر من البنك وعد ببيع هذه الفيلا للمستأجر بثمن رمزي، أو وعد بهبتها أو عقد هبة معلق على شرط، وكل ذلك مشروط بأن يقوم المستأجر بدفع أقساط الأجرة في مواعيدها.

٣ – لا بد أن يصدر عقد بيع أو هبة في نهاية مدة الإجارة.

٤ – يجب أن يراعى في تقـــدير الأجـــرة أن البنك بصفته مالكا للفيلا ومؤجرا لها ملتزم هو بدفع أقساط التأمين على الفيلا، وكذلك نفقات الصيانة الأساسية، ولا يجوز اشتراط ذلك على المستأجر، ولا مانع من توكيل المستأجر في القيام بالصيانة

والتأمين نيابة عن البنك.

ثانيا: لا مانع شرعا من تسجيل الفيلا باسم المتعامل بعد شراء البنك لها، مع تقديم ورقة ضد تفيد أن الفيلا مملوكة للبنك، وأن تسجيلها باسم المتعامل كان لغرض معين هو تلافي تكرار إجراءات التسجيل حيث إن الفيلا مؤجرة للمتعامل إجارة منتهية بالتمليك ويوقع المتعامل ذلك الإقرار بالإضافة إلى وجوب أن يكون عقد الشراء الشرعي باسم بنك دبي الإسلامي باعتباره مشتريا وأن ينص فيه على التزام البائع باتخاذ الإجراءات الرسمية لتسجيل العقار باسم البنك أو من يعينه البنك.

ثالثاً: رهن الفيلا

إن رهن الفيلا لصالح البنك يكفي ضمانا من ناحيتين:

أولاهما: ضمان أن البنك هو المالك للفيلا على الرغم من تسجيلها باسم المتعامل المستأجر والراهن.

الناحية الأخرى: ضمان سداد المتعامل لالتزاماته المترتبة على عقد الإجارة.

وتأمل الهيئة أن تعد مسودة العقد ثم تعرض على الهيئة لاعتمادها ويراعى ترتيب الخطوات السابقة على النحو التالي:

١- أخذ وعد من المتعامل باستئجار الفيلا من البنك مددا كل منها

سنة أو ستة أشهر مجموعها عشر سنوات.

٢ – قيام البنك بشراء الفيلا باسمه.

٣ – قيام البنك بتأجير الفيلا لمدة سنة أو ستة أشهر تحدد فيها الأجرة بالأرقام ثم يوقع عقد جديد لكل مدة على أساس الأيبور + ٢%.

٤ – وعد البنك ببيع الفيلا في نهاية المدة الموعود بها.

٥ – عند انتهاء المدة يتم توقيع عقد مستقل بين الطرفين بالبيع أو بالهبة.

٦ – يراعى تسجيل الفيلا باسم المتعامل بعد رهنها.

١٠٣ - شـــراء فيـــلا

بصيـــغة الإجـــارة المنتـــهية بالتمليك[1]

الســـــؤال:

تقدم أحد المتعاملبن لشراء فيلا للسكن الشخصي له، فأرسلت الإدارة المختصة بكتاب تقول فيه: " تجدون مرفقا ثلاثة ملاحق:

١ - عقد الإيجارة المنتهية بالتمليك، في صورته النهائية.

٢ - صيغة الإقرار مقابل التنازل عن تسجيل العين المؤجرة باسم البنك.

٣ - اتفاق وعد باستئجار عقار - وإن كان ذلك خروجا عن المتعارف عليه في تقديم طلبات الإيجارة المنتهية بالتمليك - وذلك حماية لمصلحـــة البنك واستنادا على بعض الفتاوى المنظمة في ذلك.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع وعلى الرسالة المؤرخة في. ../.../.....

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٦٨٧/٨/٣٧م. بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١١م.

وعلى المرفقات الثلاثة الملحقة بها، ثم رأت ما يلي:

أولاً: جاء في السؤال أن موضوع المعاملة فيلا للسكن الشخصي للمتعامل، وقد أصدرت الهيئة فتواها على هذا الأساس، ثم حددت العقود والوثائق أن موضوع المعاملة قطعة أرض، وحكم الشريعة يختلف في الحالتين، وتطلب الهيئة موافاتها بحقيقة موضوع المعاملة.

ثانياً: جاء في الخطاب المشار إليه أن الحصول على وعد من المتعامل لشراء قطعة الأرض ليس مستعجلاً حماية لمصلحة البنك وخروجاً عن المألوف، واستناداً على بعض الفتاوى المنظمة في ذلك.."

والهيئة تطلب تنفيذ قرارها على النحو الوارد في الفتوى، ولا يملك أحد تعريض البنك لمخاطر شراء الفيلا قبل الحصول على وعد من المتعامل باستئجارها إجارة منتهية بالتمليك؛ لأن إدارة البنك وكيل يعمل لصالح الموكل ولا مصلحة للموكل في عدم أخذ وعد من المتعامل بشراء الفيلا بعد تملك البنك لها.

ثالثاً: عقد الإجارة:

تلاحظ الهيئة على العقد ما يلي:

١ - نص البند (٢) على أن مدة الإجارة عشر سنوات، ولم تبين أن هذه المدة تنقسم إلى مدد كل منها سنة أو ستة أشهر، وذلك

حتى يمكن تحديد أجرة كل مدة على أساس الأيبور+٢ وأنها تجدد لتلك المدد، وذلك على خلاف فتوى الهيئة.

٢ - جاء في البند (٢) أيضاً أن الأجرة سنوية تدفع وفق جدول الأقساط الإيجارية في الملحق رقم (١) وليس هناك ما يبين تحديد الأجرة على أساس سعر الأيبور +٢٪، كما جاء في الموافقة، وكما نبهت إليه فتوى الهيئة، وهذا هو السبب في وجوب تقسيم المدة الكلية للإجارة إلى مدد كل منها سنة، تحدد الأجرة عند بداية كل منها، مع وعد من المستأجر بأن يستأجر الفيلا لمدد مجموعها عشر سنوات، كما جاء في قرار الهيئة.

٣- جاء في البند (٣) أن محل عقد الإجارة قطعة أرض والأرض الفضاء ولو كانت معدة للبناء لا يجوز تأجيرها؛ لأنه لا ينتفع بها إلا إذا كان هناك وجه انتفاع آخر بها، كاتخاذها مواقف أو مخازن، و لم تحدد العقود ذلك.

٤ – جاء في البند (٦) مرة أخرى أن مدة العقد عشر سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الإجارة وتسليم العين، فكيف تحسب الأجرة لمدة العشر سنوات من الآن على أساس الأيبور +٢ كما جاء في الموافقة؟

إن هذا لا يتم إلا إذا قسمت هذه المدة إلى مدد متجددة تحدد الأجرة في بداية كل منها، مع وعد من المستأجر باستئجار العقار لمدد تصل في مجموعها إلى عشر سنوات، وقد جاء ذلك مخالفاً

لتوجيهات الهيئة.

٥ - البند (٧) تحدث عن وعد البنك ببيع العين المؤجرة والبند (٨) تحدث عن وعد المتعامل بشرائها، وهذا لا يجوز لأنه مواعدة من الجانبين، وهو باطل شرعاً، لأن هذا عقد وليس وعداً، والبيع لا يقبل التعليق ولا الإضافة إلى زمن مستقبل.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن هذا الوعد يجب أن يكون في ورقة مستقلة توقع مع عقد الإجارة وليس جزءاً منه، وعلى ذلك يحذف البندين ٧، ٨ ويستعاض عنهما بوعد من طرف المؤجر بأن يبيع للمستأجر بأجر رمزي لا مانع من تحديده في الوعد.

٦ — البند ٩ نص على حكم يخالف الشريعة، وهو التزام المستأجر بدفع جميع الأقساط الإيجارية المتبقية، إذا رغب في شراء العين، وتملكها قبل انتهاء فترة الإيجار.

وحكم الشريعة أنه لا يدفع إلا بقية الأقساط الثابتة فقط، أما الأقساط المتغيرة، فإنه يدفع منها إلى تاريخ شراء العين، وبعد الشراء يصير مالكاً فلا يدفع أجرة.

٧ - لذا يجب إعادة صياغة عقد الإجارة على أساس قرار التمويل وفتوى الهيئة مع الاستعانة بالعقود المشابهة السابقة، ثم إعادتها للهيئة لمراجعتها واعتمادها على وجه السرعة.

رابعاً: الإقرار

أول هذا الإقرار يفيد أن المتعامل قد تملك العقار بموجب عقد شراء، وآخره يفيد أن المالك الحقيقي للعقار هو بنك دبي الإسلامي؛ لذا فإن الهيئة ترى أن يتضمن الإقرار حقيقته الواقعة وذلك على النحو التالي:

قام بنك دبي الإسلامي بناء على طلبي ووعدي الملزم باستئجار العقار. .... بشراء العقار من ماله الخاص بعقد شراء شرعي ثم قام بتأجيره لي إجارة منتهية بالتمليك لمدة عشر سنوات، وقد تم الاتفاق بيننا على تسجيل هذا العقار باسمي، ورهنه للبنك ضماناً لسداد الأجرة وجميع الالتزامات الأخرى، وأقر بأني لا أملك هذا العقار الآن، ولن أتملكه إلا في نهاية مدة الإجارة ودفع جميع أقساط الأجرة وبعقد شرعي جديد، وأقر بأن تسجيله باسمي الآن هو ليس على سبيل نقل ملكيته إلي، وإنما على سبيل الأمانة، وأن حق الملكية ثابت للبنك طوال مدة الإجارة، وأنه ليس لي ولا لخلفي العام أو الخاص أي حق في ملكية هذا العقار قبل انتهاء مدة الإجارة ودفع جميع الأجرة المحددة في عقد الإيجار، وأن للبنك أن يسترده مني إذا امتنعت عن دفع الأجرة إلى نهاية مدة العقد.

خامساً: الوعد بالاستئجار

هذا الوعد ليس عقداً ولا اتفاقاً من جانبين، وإنما هو وعد من جانب واحد هو المؤجر ويجب أن يتضمن هذا الوعد جميع عناصر عقد الإجارة وذلك على النحو التالي:

١- الواعد.........المتعامل

الموعود له..........البنك

٢- موضوع الوعد: استئجار الفيلا رقم. .....

٣- شروط الإجارة: مدة الإجارة الكاملة والمدد التي تقسم إليها بعد تحديد أجرة كل مدة على أساس الأيبور، مقدار الأجرة وكيفية تحديدها ودفعها.

٤- ليس هناك ما يدعو إلى أخذ ضمان، كما جاء في البند ٣ إذ ليس في الموافقة على التمويل أخذ ضمان أو مقدم ثمن.

٥- جاء في البند ٣/٢ أن مبلغ التأمين يخصم من قيمة الأقساط الإيجارية إذا لم يقم الواعد بتنفيذ وعده باستئجار العقار، وهذا غير متصور إذ كيف يستحق المؤجر أقساط الأجرة إذا رفض الواعد بالاستئجار استئجار العقار وتوقيع العقد، إن المتصور في هذه الحالة هو طلب التعويض عن الضرر الفعلي الذي لحق بالبنك من جراء نكوص الواعد عن وعده باستئجار العقار كما جاء في الفقرة ٣/٣

تأمل الهيئة أن تعد العقود، والوثائق وفق ما جاء في قرارها المشار إليه، وأن تتم المعاملة بنفس ترتيب الإجراءات المشار إليها في فتواها.

١٠٤ - إقـــــــرار[1]

أنا السيد /. .... بطوعي وحر إرادتي وحالتي المعتبرة شرعا، أقر وأعلن بما يلي:

قام بنك دبي الإسلامي بناء على طلبي ووعدي الملزم باستئجار العقار رقم (٦٠٨)، منطقة الوصل، دبي، حسب شهادة بحث الملكية الصادرة عن دائرة الأراضي والأملاك بدبي، بشراء العقار من ماله الخاص بعقد شراء شرعي ثم قام بتأجيره لي إجارة منتهية بالتمليك لمدة عشر سنوات، وقد تم الاتفاق بيننا على تسجيل هذا العقار باسمي ورهنه للبنك ضمانا لسداد الأجرة وجميع الالتزامات الأخرى وأقر بأني لا أملك هذا العقار الآن ولن أتملكه إلا في نهاية مدة الإجارة ودفع جميع أقساط الأجرة وبعقد شرعي جديد، وأقر بأن تسجيله باسمي الآن هو ليس على سبيل نقل ملكيته إلي وإنما على سبيل الأمانة وأن حق الملكية ثابت للبنك طوال مدة الإجارة، وأنه ليس لي ولا لخلفي العام أو الخاص أي حق في ملكية هذا العقار قبل انتهاء مدة الإجارة ودفع جميع الأجرة المحددة في عقد الإيجار، وأن للبنك أن يسترده مني إذا امتنعت عن دفع الأجرة إلى نهاية مدة العقد.

المقر بما فيه

السيد/.........................

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٨/٣٧م. بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١١م.

١٠٥ – وعـــد باستئجـــار عقـــار[1]

الواعد: السيد/..............................

الموعود له: بنك دبي الإسلامي، الفرع الرئيس

موضوع الوعد: وعد باستئجار العقار رقم (.....) منطقة الوصل، دبي.

حيث إننا تقدمنا بطلب لاستئجار العقار المذكور أعلاه بحيث يقوم الموعود له بشراء العقار الموصوف وتأجيره لنا إجارة منتهية بالتمليك حسب الشروط التالية:

أولا: مدة الإجارة:

مدة الإجارة عشر سنوات ميلادية مقسمة على عشر فترات كل فترة مدتها سنة ميلادية كاملة وفقا للتقويم الميلادي.

ثانيا: قيمة الأجرة السنوية:

تكون الأجرة السنوية طيلة فترة الإجارة هي الأيبور +٢ ويتم احتسابها وفقا لذلك، على أن يتم السداد وفقا للجدول الملحق بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٨/٣٧م. بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١١م.

ثالثا: أعد باستئجار العقار رقم (....) منطقة الوصل، إمارة دبي، والموصوف وصفا مانعا للغرر والتدليس كما ورد بشهادة بحث الملكية الصادرة بتاريخ. ../.../........م رقم. ..../ ٢٠٠١ بعد شراء الموعود له (بنك دبي الإسلامي) للعقار ونقله وتسجيله باسمي بموجب الأقساط الإيجارية السنوية الواردة في (٢) أعلاه.

رابعا: في حالة نكوصي عن هذا الوعد بالاستئجار يحق للموعود له خصم أي مبالغ أو خسائر أو تعويضات فعلية أيا كانت من المبلغ التأميني مع الإبقاء على التزامي قائما في حال عدم تغطية جميع تلك الخسائر وأتعهد بسدادها إلى الموعود له.

وأشهد الله على ذلك والله خير الشاهدين

السيد/..................................

١٠٦ – عقـــد إيجارة منتهـــية بالتمليك[١]

إنه في يوم. ..... من تاريخ. ../../.......... م تم تحرير هذا العقد في مبنى الإدارة العامة لبنك دبي الإسلامي بين كل من:

١ – بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانه المختار: دبي، ص.ب١٠٨٠ ويمثله في التوقيع على هذا العقد. ....

بصفته. ....

(ويشار إليه فيما بعد بـــ. .... "الطرف الأول")

٢ – السيد/......................

ويمثله في التوقيع على هذا العقد السيد/. ....

(ويشار إليهم فيما بعد بـــ............. "الطرف الثاني")

التمهيد

حيث إن الطرف الأول قام بشراء العقار رقم (.....) بمنطقة الوصل، إمارة دبي بناء على طلب الطرف الثاني، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في الوفاء بوعده باستئجار العقار المذكور بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، وقد أبدى الطرف الأول موافقته على تأجير العقار المملوك له للطرف الثاني، فقد اتفق

---

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٢/٨/٣٧م. بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١١م.

الطرفان وهما بأهليتهما الكاملة للتصرف على الشروط والأحكام الآتية:

١ - يعتبر هذا التمهيد والوعد بالاستئجار وجميع الخرائط وجدول الأقساط والمستندات الخاصة بالعقار جزءا لا يتجزأ من العقد يفسر ويقرأ معه.

٢ - وافق الطرف الأول على تأجير العقار المبين أوصافه في المادة رقم (٣) للطرف الثاني لمدة عشر سنوات مقسمة إلى عشرة فترات مدة كل فترة سنة ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ التوقيع على هذا العقد بأجرة سنوية يدفعها الطرف الثاني للطرف الأول مكونة من قسط ثابت وهو قيمة العقار مقسطة على مدة الإجارة وقسط متغير يحتسب على أساس الأيبور +٢ وفق جدول الأقساط الإيجارية في الملحق رقم (١).

٣ - وافق الطرف الثاني على استئجار العقار ذو الأوصاف التالية حسب شهادة بحث الملكية المؤرخة في. .. /. .. /. ..... م الصادرة عن دائرة الأراضي والأملاك في دبي: الموقع منطقة الوصل، رقم العقار (.........) الكائن بإمارة دبي والتي تبلغ مساحته. .... قدم مربع حدوده:

الحد الشمالي القطعة رقم.........

والحد الجنوبي. ....

والغربي قطعة رقم. .....

والشرقي قطعة رقم.........

٤ - وافق الطرف الأول أن للطرف الثاني الحق في إدخال أي تعديلات أو إضافات على العين المؤجرة مع جواز تأجير العين للغير على أن يتحمل الطرف الثاني كافة المسؤوليات والالتزامات التي تترتب على تأجير العقار للغير والتعديلات التي يجريها.

٥ - يقــر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عاين العين المؤجرة قبل أن يتسلمها، ووجد أنها خالية من أي عيوب أو نواقص عند التوقيع على هــذا العقــد.

٦ - يلتزم الطرف الثاني بدفع جميع الأقساط الثابتة والأقساط الإيجارية المتغيرة إلى تاريخ شراء العين إذا رغب في شراء العين وتملكها قبل انتهاء فترة الإيجار المنصوص عليها في هذا العقد.

٧ - يقوم الطرف الأول بالتأمين على العقار لدى إحدى شركات التأمين التعاوني العاملة بالدولة،كما يلتزم بالقيام بجميع أعمال الصيانة أو الإصلاحات ونفقاتها طيلة مدة الإجارة، على أنه لا مانع من توكيل المستأجر في القيام بالصيانة والتأمين نيابة عن الطرف الأول.

٨ - يقر الطرف الثاني ويعلن أنه سيقوم بكافة إجراءات رهن العقار على نفقته الخاصة لصالح الطرف الأول وتسليم الطرف الأول شهادة من دائرة الأراضي والأملاك في دبي تفيد ذلك.

٩ - يفسر هذا العقد ويحدد نطاق تطبيقه ومجال أعماله في ضوء أحكام

الشريعة الإسلامية وفي حالة نشوء أي نزاع أو خلاف سواء كان متعلقا بتطبيق العقد أو تفسيره وتعذر حله وديا خلال شهر من إخطار أحد الطرفين الآخر على أن يكون الاختصاص لمحاكم دبي.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي.............	السيد /. ....
ويمثله السيد/......................	ويمثله السيد/............

١٠٧ - استئجار العين

وتأجيرها لغير مالك العين[١]

السؤال:

يتلخص في أن البنك يرغب في استئجار أصل مملوك للمؤجر لمدة محددة بأجرة معلومة، ثم يقوم بإعادة تأجيره لغير مؤجره بأجرة معلومة ولمدة محددة مع أخذ بعض ضمانات الوفاء بالأجرة.

الجواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

أولاً: بالنسبة لتسجيل عقد الإيجار والرهن فإنه يبدو أنه يمكن تيسير هذا التسجيل إذا اقتصر طلب التسجيل على أن البنك يقبل بالأصالة عن نفسه وبالنيابة عن بعض البنوك دون ذكر أسماء هذه البنوك، وهذا صحيح من الناحية الشرعية إذ أنه لا يجب على الوكيل عند التعاقد أن يذكر اسم الموكل، بل يكفي أن يعلن أنه يشتري بالوكالة عن غيره.

ثانياً: إن الشريعة الإسلامية تجيز للشخص أن يستأجر عيناً مدة

[١] اجتماع رقم ٦/٣٥/٦٦٥/٢٠٠٢م. بتاريخ ٢٠٠٢/٦/١٤م.

معلومة بأجرة محددة ثم يعيد تأجيرها لغير مؤجرها بأجرة مساوية أو أقل أو أكثر لمدة لا تزيد عن مدة الإجارة الأولى.

ثالثاً: ليس في المذكرة المرسلة تفصيل عقدي الإيجار من حيث نوع الإجارة ومدتها والأجرة، لذا ترى الهيئة موافاتها بمعلومات كافية في هذا الخصوص.

رابعاً: يجوز أخذ الضمانات وفاء لدين الأجرة سواء أخذت هذه الضمانات من المدين أو من غيره.

خامساً: إن الحقوق والالتزامات التي يرتبها عقد الإجارة الأول بين المؤجر الأصلي والبنك المستأجر يبقى نافذاً بين طرفيه حتى بعد قيام المستأجر بإعادة التأجير لطرف ثالث من حيث دفع الأجرة ونفقات التأمين والصيانة، كما أن البنك المؤجر يظل مسؤولاً أمام المستأجر الأخير بصفته مؤجراً عما انتقل إليه من المؤجر الأصلي من التزام بالمصروفات (التأمين والصيانة)، كما أن المستأجـــر ملتزم بدفع الأجرة للمؤجر الثاني، وهي التزامات منفصلة.

سادساً: تقر الهيئة من حيث المبدأ هذه الهيكلة على أن ترسل إليها جميع البيانات والمعلومات، ثم عقود المعاملة النهائية.

١٠٨ - عقـــد إيجـــار

جـــــهاز الصـــراف الآلي[1]

الســـــؤال:

يرغب بنك دبي الإسلامي في استئجار مكان في مركز تجاري بأبوظبي لوضع ماكينة صراف آلي، وقد ورد في عقد الإيجار المعمول به في المركز فقرة خاصة بفرض غرامة مالية على المستأجر تعادل أجرة مدة الإيجار، وهي سنة بالإضافة إلى أجرة السنة الثانية، وذلك في الحالات التالية:

إذا رفض المستأجر توقيع عقد الإيجار. أو إذا فسخ المستأجر العقد. أو إذا لم ينفذ المستأجر التزاماته المترتبة على العقد.

وتستفسر إدارة الشـــؤون الإدارية عن الـــرأي الشرعي بخصوص هـــذه الفـــقرة.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على العقد المذكور، وعلى ملاحظات إدارة الشؤون

---

[1] اجتماع رقم ٣٣/٤/٦٤٤/٢٠٠٢م. بتاريخ ٦/٢/١٤٢٣هـ الموافق ١٩/٤/٢٠٠٢م.

القانونية عليه، ثم رأت ما يلي:

الحـــالة الأولى: إذا رفض المستأجر توقيع عقد الإيجار

ترى الهيئة أن هذه الغرامة لا تجوز شرعاً، لأن المستأجر لا يلتزم بدفع الأجرة ما لم يوقع عقد الإيجار ويتسلم العين المؤجرة، ويمكن أن يوقع عقد الإيجار أولاً، ثم يتم تسليم العين المؤجرة على الحالة المتفق عليها ثانياً. فلا يلحق المؤجر أي ضرر يستحق عليه تعويضاً.

الحالة الثانية: إذا فسخ المستأجر العقد

ترى الهيئة أن فرض الغرامة على الفسخ مخالف أيضاً للشريعة، لأن المستأجر لا يملك فسخ العقد بإرادته المنفردة قبل انتهاء مدته وإذا فسخه استحق المؤجر شرعاً وقانوناً كامل أجرة مدة الإجارة، فلا يكون هناك داعٍ لفرض غرامة أجرة عامين.

الحالة الثالثة: إذا لم ينفذ المستأجر التزاماته المترتبة على العقد

ترى الهيـــئة أن هـــذه الالتزامـــات هي دفـــع الأجرة الواردة في البنـــد الخامس، وحكم الشـــرع في هـــذا أنه لا يجوز التعويض عن التأخـــير في دفع الأجـــرة لأنها دين في ذمة المستأجر ويمكن جبره على الدفـــع، أو التنفـــيذ على الضمانات إن وجدت، وعلى كل حال فإن للبنك أن يمنح المؤجـــر خطاب ضمان لدفع الأجرة في مواعيدها، إذا لم يرض المؤجـــر بالشيكات التي يصدرها البنك مقابل الأجرة، فلا يلحق المؤجـــر أي ضـــرر.

أما بقيـــة الالتزامات الأخـــرى فهي قيام البنك المستأجر بالصيانة للجـــهاز والتأمـــين عليه، والتقصير في هذا لا يضر المؤجر، فليس له حق المطالبة بأجـــرة عامـــين إذا لم يقم البنك المستأجر بإصلاح الصراف الآلي أو بالتأمـــين عليـــه.

والخـــلاصة: أن البنـــد الســـادس من العقـــد الخاص بالغرامة المالية في جميـــع الحـــالات السابقة لا يجوز شرعاً، بل ولا تقتضيه ضـــرورة عمليـــة.

١٠٩ - عقـــد إيجـــار لجهـــاز صـــراف آلي
"فـــرع أبـــوظـــبي"[١]

الســـــؤال:

يتلخـــص الموضوع في أن مالك العـــقار الذي يرغب البنك في استئجاره لوضع جهاز صراف آلي، والذي سبقت الإشارة إليه في السؤال السابق يصر على عدم تعـــديل العقد، وأن البنك في أشد الحاجة إلى هذا المكان بالذات؛ لاستخدامه لوضع صرافه الآلي، وأن المؤجر لم يقدم سبباً مقنعاً لرفضه.

الجـــــواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه، ورأت أنه لعلاج ما تقدم يلزم التالي:

١ - التوقيع على عقد الإيجار مباشرة دون توقيع أي مستند قبل ذلك، وبذلك يكون البنك قد وفى بالتزامه دون احتمال مطالبته بأجرة سنتين بسبب امتناعه عن توقيع العقد.

---

[١] اجتماع رقم ٣٥/٦/٦٧٢/٢٠٠٢م. ١٤/٦/٢٠٠٢م.

٢ - لا ينبغي للبنك أن يفسخ العقد بإرادته المنفردة خلال مدته وهي سنة دون سبب يقتضي الفسخ كإخلال المؤجر بالتزاماته.

٣ - أما بالنسبة لدفع الأجرة فينبغي أن يحرص البنك على إعطائه شيكاً بتاريخ الاستحقاق، أو دفع مبلغ الأجرة نقداً عند الاستحقاق، وبذلك لا يترك مجالاً لمطالبة المؤجر بالتعويض.

وترى الهيئة:

أن التوقيع على مثل هذا العقد يخضع لمبدأ الحاجة الملحة، فإذا ما كان للبنك فرصة بديلة لوضع صرافه الآلي، بحيث يحقق نفس المصلحة، فعليه أن يختار الفرصة الأخرى البديلة، وإلا فلا حرج شرعاً في التوقيع على هذا العقد مع أخذ الحيطة والحذر على النحو السابق.

١١٠ - ملاحظات الهيئة على عقد إيجار حصة شائعة في عقار للسيد/(..........)[١]

الســــــؤال:

يتلخص الموضوع في أن الإدارة المختصة تقدمت بعقد إيجار[٢] حصة شائعة في عقار للسيد/ (....................) وطلبت من هيئة الفتوى والرقابة الشرعية الاطلاع عليه وإبداء الرأي فيه.

الجـــــــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

لا مانع من عمل التعديلات الموضحة أدناه في عقد إيجار الحصة الشائعة في عقار، وتعدل باقي العقود على هذا الأساس، ولا مانع من أن يوافق البنك على بداية حساب الأجرة من تاريخ تحويل ثمن البيع إلى حساب البائع، بعد تعديل تاريخ عقد الإيجار وكذلك حساب الأيبور.

---

[١] اجتماع رقم ٢ سنة ٢٠٠٥م.

[٢] انظر هذا العقد بعد الجواب ص٢٥٠.

التعديلات:

أولاً: تعديل المادة ٢-٢ لتصبح كما يلي:

"مدة هذا العقد شهر واحد. ....، وتكون هذه المدة قابلة للتجديد لفترة إيجارية أخرى مساوية يبلغ مجموعها. .... الخ"

ثانياً: تعديل المادة ٢-٢-٢ لتصبح:

" أجرة متغيرة تحسب على أساس ٣% فوق معدل الأيبور لمدة شهر. . الخ"

ثالثاً: تعدل المادة ٣-٤ كما يلي:

"نفقات الصيانة الأساسية تكون على المؤجر وأما نفقات الصيانة التشغيلية. .. الخ"

رابعاً: تعدل المادة ٤-٣ كما يلي:

"إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً أو جزئياً، انفسخ عقد الإجارة واستحق المؤجر مبلغ التأمين، وتوقف دفع الأجرة، وإذا كان الهلاك نتيجة تعدي أو تقصير أو إهمال الطرف الثاني، فإنه يضمن دفع الفرق بين مبلغ التأمين وقيمة العين الهالكة".

١١١ - عقد إيجار حصة شائعة في عقار

للسيد/(.................)

ملحوظة: (هذا العقد عليه ملاحظات سبق ذكرها ص ٢٤٨)

تم إبرام هذا العقد اليوم.....: ../.../...... هـــ الموافق. ../.../.........م

بين كل من:

١ - بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانه ص.ب ١٠٨٠ دبـــي.

ويمثله في التوقيع على هذا العقد السيد/. ....

بصفته /..............................

ويشار إليه فيما بعد بـــ. ....المؤجر (الطرف الأول)

٢ – السيد/......................... بصفته الشخصية

ويشار إليها فيما بعد بـــ ....المستأجر (الطرف الثاني)

تـــمـــهيد

حيث إن الطرف الأول يملك حصة شائعة تبلغ. ...% في العقار رقم. .... الكائن بالمنطقة. .... بإمارة الشارقة، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجار حصة الطرف الأول، فقد وافق الطرفان وهما بكامل أهليتهما

المعتبرة قانوناً وشرعاً على الشروط والأحكام التالية:

المادة الأولى: أهمية التمهيد

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد. ويتم تفسير شروطه في ضوء مفهومه.

المادة الثانية: الأجرة والمدة

٢ – ١ أجر الطرف الثاني حصته الشائعة المبينة أوصافها وقيمتها ونسبتها في التمهيد أعلاه.

٢ – ٢ مدة هـــذا العقـــد شهر واحد (ويشار إليها بالفترة الإيجارية) تبدأ من تاريخ هذا العقد، وتكون هذه المدة قابلة للتجديد لفترة إيجارية أخرى، يبلغ مجمـــوعها ستة وثلاثين فترة إيجـــارية متساوية، تبلغ كل منها شهر واحد، وذلك بموجب إخطار تجديد مكتوب من المؤجر للمستأجر في يوم العمل الأخير من كل فترة إيجارية، يتضمن الأجرة المستحقة عن الفترة الإيجارية التالية.

٢ – ٣ تتكون الأجرة المستحقة عن كل فترة إيجارية من ثلاثة عناصر:

٢ – ٢ – ١ أجرة ثابتة: بمبلغ وقدره. .... درهما

(فقط. ....درهما) تدفع شهريا ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

٢ - ٢- ٢ أجرة متغيرة تحتسب على أساس. .. % فوق معدل الايبور لمدة ستة أشهر بحد أدنى. ...% سنويا، بالإضافة إلى أقساط التأمين ونفقات الصيانة الرئيسة والضريبة التي تلزم المؤجر خلال الفترة السابقة على التجديد، سواء دفعها المؤجر بنفسه أو وكل المستأجر في دفعها نيابة عنه بصفته وكيل خدمات.

يلتزم الطرف الثاني بأن يقدم للطرف الأول خطاب ضمان غير مشروط وغير قابل للإلغاء، صادر من أحد البنوك السودانية المقبولة للطرف الأول، بقيمة أجرة السنة المحددة في المادة (٢-١) من هذا العقد ساري المفعول طيلة مدة الإيجار الواردة في المادة (٣) أدناه.

المادة الثالثة: المعاينة والاستلام والإضافات

٣ - ١ يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة وتسلمها وقبلها بحالتها الراهنة، وأنها في حالة ممتازة صالحة للاستعمال؛ لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام هذا العقد.

٣ - ٢ وافق الطرف الأول على أن يقوم الطرف الثاني بإدارة العين المؤجرة، وإدارة حصته الشائعة بها، ويحق للطرف الثاني التأجير من الباطن على أن يتحمل وحده كل ما يترتب على ذلك من مسؤوليات والتزاماته تجاه الغير.

٣ - ٣ وافق المؤجر على أنه يجوز للمستأجر إدخال تعديلات وإضافات

على العين المؤجرة بموافقة المؤجر الكتابية، كما يجوز له تأجير العين المؤجرة للغير على أن يكون هو المسؤول أمام المؤجر عن الالتزامات المترتبة على هـــذا العقـــد.

٣ - ٤ نفقات الصيانة التشغيلية (الاعتيادية) للحصة المؤجرة التي يقتضيها انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تكون على نفقة المستأجر.

٣ - ٥ يوكل المؤجر المستأجر في التأمين على العين المؤجرة، وتكون نفقات التأمين على المؤجر، وعلى المستأجر أن يخطر المؤجر عن وقوع الخطر الذي يترتب عليه استحقاق التعويض فور حدوثه.

المادة الرابعة: فسخ العقـــــد

٤ - ١ يحـــق للطرف الأول فسخ هذا العقد ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض عن كافة الأضـــرار الفعلية التي لحقت به عند حدوث أي من الحالتين الآتيتين:

٤ - ٢ إذا امتنع الطرف الثاني عن سداد الأجرة الموضحة في المادة (٢) من هذا العقد.

٤ - ٣ إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً أو جزئياً، نتيجة تعدي أو تقصير أو إهمال الطرف الثاني، التزم الطرف الثاني مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول بالحصول على التعويض من شركة التأمين.

المادة الخامسة: إلزامية تنفيذ العقد

لا يفسر عدم قيام الطرف الأول في أي وقت بالمطالبة بالتنفيذ التام لأي شرط والتزام وارد في هذا العقد على إنه تنازل عن ذلك الحق أو تخلي عن المطالبة بالتنفيذ التام في أي وقت لاحق.

المادة السادسة: القانون الواجب التطبيق

يخضع هذا العقد ويفسر ويحدد نطاق تطبيقه ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وما لا يتعارض معها من القوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة والأعراف المصرفية.

المادة السابعة: تسوية المنازعات

اتفق الطرفان على أنه في حالة نشوء أي نزاع أو إخلال أو ادعاء ناتج عن هذا العقد، وعجز الطرفان عن حله ودياً خلال أسبوعين من إخطار أحد الطرفين الأخر بقيام ذلك التراع أو الخلاف أو الادعاء، فيحال التراع إلى المحكمة المختصة.

المادة الثامنة: الخلفاء والوصي لهم

يعتبر هذا العقد ملزماً لخلفاء الطرف الأول والثاني والموصى لهم من قبلهم.

المادة التاسعة: الإخطارات والمراسلات

توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطياً بين الطرفين ومهما كان

موضوعها إلى عناوينهما المبينين، أدناه في هذا العقد، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الأخر بأي تغيير في العنوان، وعلى الطرف الأخر العمل وفقاً لهذا التغيير فور إخطـــاره به.

(أ) إذا كان الإخطار للطرف الأول فيكون العنوان هو:

بنك دبي الإسلامي – الدائرة التجارية/ ص.ب: ١٠٨٠ دبي

هاتف:. .... فاكس:. ....

لعناية السيد /...

(**ب**) إذا كان الإخطار للطرف الثاني فيكون العنوان هو:

السيد/..................... ص.ب:. ....

هاتف. .... فاكس:. ....

المادة العاشرة: عناوين المواد

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير أو تنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

المادة الحادية عشرة: نسخ العقد وملحقه

تم تحرير هـــذا العقـــد من (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها. هذا وتعتبر الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهـــاداً على ما تقـــدم ورغـــبة في الالتزام قانوناً بهـــذا العقـــد فقد

جـــرى توقيع الطرفين هنـــا أدناه من قبل ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكـــور بعاليه.

الطرف الثاني	**الطرف الأول**
السيد/................	بنك دبي الإسلامي
بصفته:........................	يمثله السيد:....................
التوقيع:.........................	بصفته:.........................
التوقيع:.........................	

١١٢ - شراء أصل مصفاة

مجموعة (..........) وإعادة تأجيره[1]

الســـــؤال:

يعتزم البنك تقديم تمويل لمجموعة (.......) بمبلغ ٥٠٠ مليون دولار وذلك للأغراض التالية:

١ - لتحديث مصفاة تكرير البترول

٢ - تسديد قرض لبنك الإمارات

وتطلب إدارة الخـــدمات التجـــارية الصيغة الشرعية المناسبة لتقديم هـــذا التمويل.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

يمكن تنفيذ المعاملة عن طريق شراء الأصل وإعادة تأجيره:

حيث ذكـــرت الدائرة التجـــارية أن قيـــمة المصـــفاة يمكن أن تبلغ

---

[1] اجتماع/ ٢٠٠٥/١٢٠٤/٥/٧٢م. بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٦م.

(............) مليون دولار، الأمر الذي يجب إثباته من خلال تقويم خبير، عنـــدها يمكن شراء الأصل (المصفاة) من المتعامل وإعادة تأجيرها له، حيث يجب على المتعامل أن يحرر الأصل من أي التزامات أو رهن تعيق البيع، حيث لاحظنا أن المصفاة مرهونة لبنك (..........) بمبلغ (.......) مليون دولار.

ويمكن معالجة ذلك من خلال صدور تأكيد من بنك الإمارات على تبادل الدفع المشروط (بقيمة آجلة لمدة أسبوعين مثلاً) يذكر فيه أنه عند صدور تعليمات من المتعامل يدفع البنك الوكيل مبلغ القرض من مبلغ شراء الأصل بشرط أن يقوم بنك الإمارات بفك الرهن مقدماً.

تأكيد الدفع المذكور أعلاه يرسله البنك الوكيل إلى بنك الإمارات بعد إتمام كافة الإجراءات الرسمية وبعد توقيع عقد الشراء الذي يذكر فيه كيفية دفع ثمن الشراء وموعده.

وبدلاً من ذلك يمكن أن يدفع البنك كامل المبلغ عدا قيمة الرهن (.........) مليون دولار ثمناً لشراء الأصل، وتدفع قيمة الرهن بعد أن يصدر بنك الإمارات رسالة فك الرهن.

يمكن توقيع عقد الشراء في أي تاريخ، ولكن عقد الإجارة لا يوقع إلا بعد قبض ثمن الشراء، وتسري الإجارة اعتباراً من ذلك التاريخ، وتكون الإجارة منتهية بالتمليك.

١١٣ - شراء سيارات من شركة وتأجيرها لشركة أخرى والشركتان ملك لشخص واحد[١]

السؤال:

تستفسر الإدارة التجارية عن شرعية شراء سيارات مملوكة لشركة وإعادة تأجيرها لشركة أخرى، علماً بأن مالك الشركتين واحد؟

الجواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

١ - لا مانع شرعاً من شراء البنك لسيارات من شركة وتأجيرها لشركة أخرى مملوكة لنفس مالك الشركة الأولى.

٢ - لا مانع شرعاً من أن يدفع البنك قيمة السيارات عن طريق إيداع

---

[١] اجتماع/ ٧٢/٥/١١٨٨/٢٠٠٥م. بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٠٥م.

الثمن في حساب الشركة الثانية لديه، علماً بأن الشركة الأولى ليس لديها حساب في البنك، طالما أنه تم حصول البنك على موافقة البائع بأن يودع البنك ثمن البيع في حساب المستأجر (الشركة الثانية).

١١٤ - تأجير حصة البنك في عقار لشريكه علماً بأن العقار مؤجر للغير[1]

السـؤال:

ما مدى إمكانية دخول البنك في مشاركة عقارية متناقصة مع متعامل علماً بأن هذا العقار مؤجر للغير وتضمن عقد الإيجار بين البائع والمستأجر بند يلزم المؤجر بتجديد العقد لمدد متتالية ما لم يخطر المستأجر المؤجر برغبته في عدم التجديد قبل انتهاء مدة العقد. . وبنود أخرى بالعقد ؟؟

الجـواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

يشتري البنك حصة في العقار المؤجر، ويدفع ثمنها للبائع، ثم يستحق البنك حصة من الأجرة الحالية تناسب حصته في الملكية، وإذا أراد أن يؤجر حصته في العقار نفسه للبائع، فعليه أن يخصم الأجرة مدة العقود

[1] اجتماع/ ٧٢/٥/١١٨٠/٢٠٠٥م. بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٠٥م.

القائمة من البائـــع، ويقبضـــها البائع وإما إخطار المستأجرين بالصفة الجديدة للبائع، كان يؤجر بصفـــته مالكاً والآن يؤجر بصفته مستأجراً، وإذا كانت عقـــود الإجارة القائمة ليست شرعية فتعدل، ولا يقوم البنك بالشراء إلا إذا تأكد أن البائـــع يملك البيع، فإن كان لا يملكه بسبب عقد أو التزام مع الغير كمستأجر فالبنك لا يشتري حتى يعدل هذا العقد بين المالك والمستأجـــر.

١١٥ - تأجير حصة للبنك في عقار مستثمر للغير عن طريق المالك الأصلي للعقار[1]

الســــؤال:

مطلوب الإفـــادة حـــول تنفيذ المشـــاركة مع المتعـــامل علما بان البنك سيـــقوم بتأجير حصته في العقار المستثمر للغير عن طريق المالك الأصلي للعقار.

الجـــــواب:

لا مانع من شراء حصة من مالك عقار مؤجر للغير، ثم إعادة تأجير هذه الحصة للبائع بالشروط التالية:-

١- أن يتم فسخ عقود الإيجار الموقعة بين المالك الأصلي والمستأجرين معه بصفته مالكا للعقار وذلك بإرسال إشعار إلى جميع المستأجرين أو نسبة منهم تعادل النسبة التي اشتراها البنك (بعد توقيع اتفاق قسمة الوحدات السكنية بين البنك والبائع بنسبة

[1] اجتماع/ ٢٠٠٥/١١٧٨/٥/٧٢م.

حصة كل منهما).

٢ - تكون مذكرة الفسخ مصحوبة في نفس الوقت بعرض من المتعامل بالتأجير بصفته مستأجراً لا مالكاً لنفس المستأجرين بنفس شروط عقودهم من حيث المدة والأجرة وغير ذلك من الشروط.

٣ - يوقع المستأجر على مذكرة الفسخ وعلى مذكرة الاستئجار من البنك بحيث يطمئن المستأجر إلى أنه قد حصل على موافقة المالك الجديد على التأجير بنفس الشروط فلا تكون له مصلحة في الرفض.

٤ - ولا مانع من أن يذكر البنك في عرض التأجير على المستأجرين أن وكيله في ذلك هو البائع (أي المؤجر الأصلي لهم) ويكون البائع في هذه الحالة مؤجراً بصفته أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن البنك.

١١٦ – خدمات إجارة حقوق الانتفاع

للمنتجعـــات السيـــاحية

وقت معين من السنة[١]

السـ؁ـــؤال:

تستفسر إدارة إجارة الخدمات عن التكييف الشرعي لتمويل بيع خدمات حقوق الانتفاع بالمنتجعات السياحة خلال وقت معين من السنة.

الجـــــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

أولاً: هذه إجارة يقوم بمقتضاها المالك بتأجير وحدات سكنية لمدد محددة في تواريخ محددة، فمحل عقد الإجارة هو حق انتفاع في التاريخ وخلال المدة المحددة فيه مقابل أجرة عن المدة المحددة.

ثانيـــــاً: تكون هذه الإجارة إجارة في الذمة، إذا كان المبنى تحت

---

[١] اجتماع رقم (٧٠/٣/١١٣٧/٢٠٠٥م) بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٢٥هـ الموافق ٣/٣/٢٠٠٥م.

الإنشاء ولا مانع شرعاً من دفع الأجرة مقدماً في إجارة الذمة، غير أن الأجرة تحسب بعد اكتمال المبنى وتسليمه للمستأجر.

أما إذا كان المبنى موجوداً فعلاً عند توقيع عقد الإجارة فإن العقد يكون إجارة عين ويبدأ حساب الأجرة من تاريخ تسليم العين بعد توقيع عقد الإجارة.

ثـــالثـــاً: سوف يمول بنك دبي الإسلامي هذه الوحدات بأجرة يدفعها نقداً أو حسب الاتفاق للمؤجر ثم يعيد تأجيرها للمتعاملين بأجرة تدفع على أقساط حسب الاتفاق، وهذه إجارة موازية لوحدات بنفس المواصفات.

رابعـــاً: يكون عائد البنك هو الفرق بين الأجرة المدفوعة والأجرة الحاصلة من إعادة التأجير للمتعامل، شريطة أن يأذن المؤجر للمستأجر بإعادة التأجير.

خامساً: تستخدم نفس عقود الإجارة (إجارة العين أو إجارة الذمة) وتعرض العقود على الهيئة لاعتمادها.

١١٧ - شراء البنك لعقار مؤجر من مالكه ويراد تأجيره لبائعه[1]

السـؤال:

مطلــوب الإفادة حول كيفية تمويل مجموعة شركات لمركز تجاري قائم على أرض يملكها شخــص آخــر، علماً بأن هذه المجموعة قامت بتأجير كامل المركز، وقبضت شيكات من المستأجرين، وأبرمت عقود إجــارة معهم، مع العلم أن مالك الأرض ليس لديه مانع من تسجيل الأرض باسم البنك.

الجـواب:

إذا كان المتعامل يملك عقاراً مؤجراً لعدة مستأجرين، وأراد أن يبيع هذا العقار للبنك، ثم يستأجره منه، فإن ذلك يجوز شريطة أن تبدأ الإجارة من تاريخ انتهاء عقود الإجارة القائمة، ويستحق المتعامل أجرة المدة الباقية من عقود إيجاره إن كان قد قبضها، وله حق قبضها إن لم يكن قد قبضها، ويراعي البنك ذلك في الثمن، بأن يخصم منه ما يقابل أجرة المدة الباقية من

[1] اجتماع/ ٢٠٠٥/١١٧٦/٥/٧٢م.

عقود الإيجار.

كما يرسل المتعامل الإشعار التالي إلى المستأجرين:

إشعار من المتعامل إلى المستأجرين

نفيدكم بأن العقود التي أبرمتها معكم بصفتي مالكاً للعقار نافذة بنفس الشروط، ولنفس المدة بصفتي مستأجراً له، حيث إني قد بعت هذا العقار واستأجرته من مشتريه.

رجاء العلم واعتماد العلاقة الجديدة.

١١٨ – تجهيز محلين تجاريين بصيغة الإجارة

باسم شركة (.....) التجارية[1]

الســـــؤال:

تقدم المتعامل بتمويل مصاريف لمحلين تجاريين: أحد المحلين تم إنجاز كافة أعمال الديكور فيه، وتستفسر الدائرة التجارية عن إمكانية تمويل المتعامل عن طريق الإجارة ؟

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

أولاً: إذا كانت أعمال الديكور لم تبدأ، يمكن تمويلها عن طريق الاستصناع، حيث يتم تنفيذ الأعمال بثمن يتفق عليه يدفعه المتعامل للبنك، ويتم تسليم الأعمال بتاريخ محدد يتفق عليه.

وبغرض عدم تعرض البنك للمخاطر المتعـــلقة بالأداء، يمكن للبنك أن يسأل المتعامل عن مقاول يعرفه المتعامل بحسن الأداء

---

[1] اجتماع (٢٠٠٥/١٢٢٠/٦/٧٣) في ١٨ جمادى الأولى ١٤٢٦هـــ الموافق ٢٠٠٥/٦/٢٥م.

(ويضمن المتعامل هذا المقاول برسالة منفصلة) حيث لا يمكن للمتعامل المطالبة بالأضرار إذا ما كانت الأعمال المنجزة التي أنجزها هذا المقاول مرضية له.

ثانياً: وإذا كانت أعمال الديكور قد أنجزت فلا يمكن تمويلها بموجب الاستصناع، ويمكن أن تكون عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك للمعدات والتجهيزات الموجودة في المحل (كمبيوترات، مصاعد، برادات، سيراميك، جدران فاصلة، إضاءة، نباتات..).

وتكون الإجارة للمعدات المذكورة فقط عن مدة صلاحية الانتفاع بها. وحيث إنه من الصعب الدخول في إجارة لكل معدة على حدة، يمكن أن تكون الإجارة على كافة المعدات بعقد واحد لمدة تقاس بالحد الأدنى من صلاحية هذه المعدات للانتفاع.

١١٩ - عقـــد إجـــارة

مع شركة (.........) العقارية (٣)[١]

الســـــــــؤال:

يعتزم البنك الدخول في عملية تمويل عقاري مع المتعامل (مركز صحارى) وعرضت الإدارة مستندات المعاملة على الهيئة لإقرارها وهي:

عقد إجارة، تعهد بالشراء، تعهد بالبيع ؟

الجـــــــــواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على مستندات المعاملة وأقرها بعد حذف "الشروط المسبقة" أينما وجدت في هذه المستندات، حيث إن الشريعة الإسلامية لا تجيز العقود التي تضع شروطاً مسبقة، حيث يجب مراعاة هذه الشروط قبل التوقيع على العقود دون ذكرها في العقد.

---

[١] اجتماع (٢٠٠٥/١٢٢٣/٦/٧٣) في ١٨ جمادى الأولى ١٤٢٦هـ الموافق ٢٠٠٥/٦/٢٥م.

١٢٠ – البناء على أرض مؤسسة (.......) العقارية بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك[1]

الســـــؤال:

الموضوع يتلخص في أن إدارة التمويل العقاري تستفسر عن الصيغ الشرعية المناسبة لتمويل مؤسسة (............) العقارية التي تمارس أعمال إدارة العقارات (تملك، إيجار، صيانة، إنشاء مباني) ؟

الجـــــواب:

اطلعت هيئـــة الفتـــوى والرقابة الشرعـــية على الموضوع أعلاه ورأت ما يلي:

يتم الاتفاق مع المؤسسة على الآتي:

١ – عند إرادة تمويل مسكن أو عمارة أو فيلا أو أي مشروع معين، تقدم دراسة بالتكلفة، ويقوم البنك بالتعاقد مع مقاول لهذا البناء على ملك البنك، وذلك بعد تقديم ما يفيد إذن المؤسسة على

[1] اجتماع رقم (٢٠٠٥/١٢٦٩/٧/٧٤) في ٢٢ رجب ١٤٢٦هـ الموافق ٢٠٠٥/٨/٢٧م.

قيام البنك بعملية البناء فوق الأرض.

٢ - يتم توقيع عقد إجارة في الذمة لهذا المبنى، لمدة محددة، وبأجرة يتم الاتفاق عليها بقسط ثابت، وقسط متغير، وتنتهي بتمليك الأصل إلى المؤسسة.

٣ — يدفع مقدم أجرة تخصم من الأجرة بعد سريان العقد (يسري العقد وتحسب الأجرة من تاريخ تسليم المبنى إلى المؤسسة).

٤ - وللمؤسسة أن تؤجر لمن تشاء من الباطن خلال مدة العقد.

١٢١ - إجـــارة في الذمـــة
تسهيلات مؤسسة (.......) العقارية[1]

الســــــؤال:

الموضوع يتلخص في أن مؤسسة (...............) العقارية ترغب بتمويل مشروعاهما، حيث تقوم ببناء المباني الحكومية، وحيث إن المؤسسة لديها مقاولين واستشاريين خاصين بها تقوم بالتعاقد معهم، ولا يمكن تعاقد المقاولين مع البنك.

والإدارة المختصة تطلب من هيئة الفتوى والرقابة الشرعية إيجاد صيغة شرعية لتمويل المؤسسة؟

الجــــــــواب:

اطلعت هيئـــة الفتـــوى والرقابة الشرعـــية على الموضوع أعلاه ورأت ما يلي:

١- تقدم المؤسسة ما يفيد إذنها لبنك دبي الإسلامي ببناء عقار مملوك له فوق هذه الأرض.

---

[1] اجتماع رقم (٢٠٠٥/١٢٦٩/٧/٧٤) في ٢٢ رجب ١٤٢٦هـــ الموافق ٢٠٠٥/٨/٢٧م.

٢- يفوض البنك المؤسسة في تولي عملية البناء بعد تحديد مواصفات المبنى وتكلفته بالضبط.

٣- يوقع البنك عقد إجارة في الذمة منتهية بالتمليك مع المؤسسة يبدأ سريانه من تاريخ انتهاء المبنى وتسليمه إلى المؤسسة بصفتها مستأجرة له.

٤- للمؤسسة أن تؤجر هذا العقار من الباطن للجهات الحكومية.

٥- يعطي البنك وعداً بتمليك المبنى إلى المؤسسة بعد انتهاء مدة الإجارة ودفع جميع أقساط الأجرة الثابتة والمتغيرة وذلك بعقد بيع بثمن رمزي أو بعقد هبة.

١٢٢ - طلب إلغاء إجارة منتهية بالتمليك

معاملة (.........) للمفروشات[١]

السؤال:

الموضوع يتلخص في أن مؤسسة (................) للمفروشات اشترت من البنك قطعة أرض بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك لمدة عشر سنوات، وبعد فترة خصص منها جزء لتوسعة الطريق، فأراد المتعامل الرجوع في كل الصفقة مع استرداد ما دفعه، وهذا الموضع سبق عرضه في الفتوى السابقة بتفصيل، وقالت فيه الهيئة برأيها لكن المتعامل راجع البنك مرة أخرى فعرضت الإدارة المختصة الموضوع على الهيئة لدراسته وإبداء الرأي.

الجواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

قامت الهيئة بدراسة ملف المعاملة، وطلبت ما احتاجت إليه من

---

[١] اجتماع رقم (١٢٤٩/٧/٧٤/٢٠٠٥م) في ٢٢ رجب ١٤٢٦هـ الموافق ٢٧/٨/٢٠٠٥م.

مستنـــدات، واستمعت إلى أطراف النزاع (البنك والمتعامل) ثم أصدرت القـــرار التالي:

أولاً: المعـــاملة تتلخــــص في أن البنــــك قـــام بشراء أراض (قطعة رقم (....../......) وقطعة رقم (......../........) وقطعة رقم (...../......) بناء على طلب ووعد المتعامل باستئجارها لمدة عشر سنوات وبأجرة محددة تدفع على أقساط محددة.

ثانياً: قام البنك بتأجير الأراضي المشار إليها في البند الأول للمتعامل، بأجرة محددة، ولمدة محددة، تدفع على أقساط سنوية لمدة الإجارة.

ثالثاً: وقد تبين للهيئة من واقع المستندات أن كلاً من عقد شراء الأرض، وعقد إيجارها صحيحين شرعاً، وأن المعاملة حقيقية ومتفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وليست كما جاء في مذكرة المتعامل مجرد تمويل تقليدي.

رابعاً: إن عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية يفسخ في حالة هلاك العين أو تلفها تلفاً كلياً، ويعد نزع الملكية للمنفعة العامة في حكم الهلاك الكلي حيث يتعذر بل يستحيل على المستأجر الانتفاع بما نزعت ملكيته من الأرض، جاء في المعيار رقم (٩) فقرة رقم ٤/٢/٧ من المعايير الشرعية للبنوك الإسلامية ما يلي:

" تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة وذلك لفوات المنفعة المقصودة".

وعليه فإن عقد الإجارة يفسخ في الأراضي التي نزعت ملكيتها للمنفعة العامة، ابتداءً من تاريخ صدور هذا القرار بتاريخ ٢٠٠٣/٨/١٠م، ويستحق المؤجر أجرة كامل مساحة الأرض ابتداءً من تاريخ عقد الإجارة إلى تاريخ نزع الملكية.

وحيث إن قرار نزع الملكية لم يشمل جميع الأراضي المستأجرة، فإن الإجارة تبقى نافذة وسارية المفعول في باقي المساحة، طالما أنها تصلح للانتفاع الذي أجرت الأرض من أجله، وذلك حتى نهاية عقد الإجارة، وذلك بحصتها من الأجرة، ويتملكها المستأجر في نهاية مدة الإجـــارة، بعقد مستقل، وبحصتها من الثمن الرمزي.

خامساً: العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك، مملوكة للمؤجر طوال مدة الإجارة، حتى يبيعها للمستأجر بعقد مستقل، وبثمن يتم تحديده. جاء في المعيار رقم (٩) الإجارة فقرة رقم ٣/٨ أنه:
" في جميع حالات التمليك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع لابد من إبرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى".

فقد جاء في عقد الإجارة محل البحث أن البنك (المالك المؤجر)

يعد ببيع العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة، إذا ما قام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته المترتبة على عقد الإيجار، وذلك بعقد بيع يتم توقيعه من البائع والمشتري، ويترتب على ذلك أن الأرض إذا نزعت ملكيتها، ومنحت الجهة النازعة للملكية عوضاً، فإن المالك المؤجر هو صاحب الحق الوحيد فيها، وليس للمستأجر حق فيها؛ لأنه مجرد مستأجر؛ ولأن الإجارة فسخت بنزع ملكية العين؛ ولا يثبت للمستأجر حق ملك إلا في نهاية مدة الإجارة والوفاء بكل التزاماته، وقيام المؤجر بتوقيع عقد بيع معه؛ ولا يعد الوعد بيعاً، وإذا لم يوف الواعد بوعده في نهاية مدة العقد، فإنه يلتزم بتعويض الموعود له عن الضرر الفعلي الذي لحقه من عدم وفاء الواعد بوعده، ولكن لا يعد الواعد أنه قد باع، وما تقدم محل اتفاق، ومنه يظهر أنه لا حق للمستأجر في التعويض عن الأرض المنزوعة بأرض أخرى.

سادساً: في الإجارة المنتهية بالتمليك بأجرة تشمل عنصراً ثابتاً يمثل حصة وقيمة العين المؤجرة وعنصراً متغيراً، تقضي أحكام الشريعة بأن كلا العنصرين يعد أجرة، وإذا فسخ العقد بسبب من جانب المستأجر فإن المؤجر يسترد العين المؤجرة ويستحق كامل ما دفع من الأجرة بعنصريها الثابت والمتغير أي مجموع الأجرة المذكورة في العقد.

أما إذا كان فسخ عقد الإجارة بسبب لا يرجع إلى المستأجر ولا يد له فيه، مثل نزع ملكية الأرض في الحالة التي معنا، فإن على المؤجر أن يرد أقساط الأجرة الثابتة إذا كانت الأجرة المتغيرة تساوي أجرة المثل، ومن الواضح في الحالة التي معنا أن سبب فسخ الإجارة في الأرض المتروعة كان بسبب لا يد للمستأجر فيه، ولذا فإن الواجب على المستأجر في الحالة المعروضة هو أجرة المثل ويرد المؤجر الباقي وذلك كله بالنسبة للحصة التي نزعت ملكيتها، أما باقي المساحة فهي باقية على حالها كما تقدم أي أن أجرتها كاملة من بداية العقد إلى نهايته ويتملكها المستأجر بعقد جديد مستقل بحصتها من الثمن الرمزي كما تقدم.

وقد جاء في المعيار الشرعي رقم (٩) في الإجارة المنتهية بالتمليك فقرة ٨/٨ أنه:

" إذا هلكت العين المؤجـــرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهـــاية مدته من دون تسبب من المستأجـــر في الحالتين فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجـــرة المحـــددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل، وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية

مـــدة الإجـــارة".

سابعاً: تبين من الاطلاع على أوراق المعاملة أن البنك قد أرسل رسالة بتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٠ للمستأجر يخبره فيها بأنه يخفض أجرة الأراضي المنوه عنها، ويطلب منه سداد الأقساط المتأخرة على أساس معدل الأجرة الجديد (الأيبور+٣ سنوياً) ويطلب منه الالتزام في المستقبل بشروط عقد الإجارة وتفويضه في متابعة بلدية الشارقة والجهات ذات الاختصاص للحصول على التعويض اللازم عن الأراضي، وجاء في آخر الرسالة عبارة (وذلك بموجب اتفاق تسوية يتم صياغته من قبل الإدارة القانونية بالبنك) وقد وافق المتعامل على مضمون الخطاب غير أن اتفاقية التسوية المشار إليها لم يتم الاتفاق عليها بتوقيعها من البنك والمتعامل.

ثامناً: وباتفاقية إقالة عقد إجارة منتهية بالتمليك مؤرخة في ٢٠٠٤/٨/٢٩ وغير موقعة من الطرفين عرض البنك بناء على طلب بالمتعامل إقالته من عقد الإجارة الأصلي (لأن محل هذا العقد قد تغير بحيث لم يوف بالمنفعة المطلوبة) وجاء في الاتفاقية المعروضـــة على المتعـــامل أن الطرفين قد اتفقـــا على فسخ هذا العقد رضائياً أي صلحـــاً، وذلك بعد قيام المتعامل بالوفاء بما عليه من متأخرات عن الإجارة السابقة لصالح البنك حتى

تاريخ هذه الاتفاقية.

كما جاء في هذه الاتفاقية موافقة المتعامل على إبرام عقد إجارة منتهية بالتمليك جديد مع البنك على الأرض التي منحتها بلدية الشارقة للبنك عوضاً عن الأراضي المصادرة وأن ذمة الطرفين قد برئت من الالتزامات المتبادلة المترتبة على العقد السابق المؤرخ في ٢٠٠١/١٢/١٥م.

وتكميلاً لهذا الصلح فقد أعد عقد إجارة منتهية بالتمليك عن قطعتي الأرض برقمي (............/............) بمنطقة. .... بالشارقة وهما القطعتان اللتان حلتا محل بعض الأرض المتروعة دون باقيها.

ولما كانت العقود التي أعدها الإدارة القانونية لتنفيذ التسوية تخالف التسوية، التي وافق عليها كلاً من البنك والمتعامل، والتي وردت في خطاب سعادة الرئيس التنفيذي للبنك الموجه إلى المتعامل بتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٠ بناء على موافقة اللجنة بتاريخ ٢٠٠٤/٤/١٤ والمبلغة للهيئة بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٢٥ في البند رقم (٦) فإن الهيئة ترى أن تشمل اتفاقية الإقالة وعقد الإيجار الجديد باقي الأرض غير المتروعة، ومما يؤكد ذلك أن عقد الإيجار المؤرخ في ٢٠٠١/١٢/١٥ لازال نافذاً وساري المفعول وملزماً لكل من البنك المؤجر والمتعامل المستأجر حيث إن العقد قد انفسخ في الجزء المتروع ملكيته، ولم ينفسخ في الجزء الباقي، وعلى المتعامل أن يدفع الأجرة الثابتة والمتغيرة منذ تاريخ العقد وحتى نهاية مدته.

أضف إلى ذلك أن التسوية التي بلغت للمتعامل ووافق عليها بتاريخ

٢٠٠٤/٦/١٠ والتي وافقت عليها اللجنة بتاريخ ٢٠٠٤/٤/١٤ قد تم تنفيذها فعلاً، واستوفى البنك من حساب المتعامل الأجرة المتأخرة، مما يعني أن البنك قد وافق على هذه التسوية، بل ونفذها وطلب من المتعامل السعي للحصول على الأرض البديلة.

خلاصة الفتوى:

أولاً: وجوب التزام البنك بالتسوية التي عرضها على المتعامل بكتاب سعادة الرئيس التنفيذي بتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٠ وقبلها المتعامل بنفس التاريخ.

ثانياً: العقـــود التي أشارت إليها التسوية يجب أن تعد حسب ما جاء في التسوية وذلك بأن تحل الأرض الجديدة محل الأرض المنزوعة، وأن تبقى الإجارة سارية في الأرض غير المنزوعة.

١٢٣ - تمويل شراء بناية تحت الإنجاز بصيغة الاستصناع والإجارة في الذمة[1]

الســــؤال:

قامت المتعاملة بشراء البناية من السادة (..........) للعقارات، ولم يتم تسجيل العقار لدى نخيل (..........) سيتي، ولم يتم بيع الوحدات بل حجزها بالكامل بالترتيب بين المتعاملة والمشترين.

المطلوب دراسة وضع المعاملة وتركيبتها الشرعية.

الجـــــواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

١ - حلول البنك محل المتعامل في عقد البيع مع البائع (فسخ عقد شراء المتعامل وإبرام عقد جديد مع المطور) بحيث يتم التنازل من المتعامل (إنهاء عقد الشراء) عن عقد الشراء بين البائع مباشرة، ويتم التنازل

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٥/١٢٨٧/٨/٧٤م. بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٢٧م.

عن الدفعة المقدمة لصالح البنك ويقوم البنك بسداد الدفعات الباقية بانتظام حسب شروط عقد الشراء، وتحسب الدفعة التي سددها المتعامل لنخيل مقدم تحت حساب الأجرة (ويمكن أن يتم التنازل من المتعامل حلول البنك محله في وثيقة واحدة.

٢ - يتم توقيع عقد إجارة في الذمة مع المتعامل بقسط ثابت وقسط متغير بنسبة ٧٪ ويضاف المبلغ المدفوع تحت الحساب إلى أجرة أول مدة من مدد الإجارة وحيث إن العقار سيكون مملوكاً للبنك مدة الإجارة المنتهية بالتمليك وهذه الملكية غير مسجلة فإن العقار يرهن لصالح البنك المؤجر.

٣ - إذا أريد أن يكون العائد ٧٪ متناقص، فإن الهيكلة تكون عقد إجارة في الذمة، ويكون العقار مملوكاً للبنك طوال مدة الإجارة وهذا ضمان جيد للبنك أما إذا أريد أن يدفع المتعامل مبلغ التمويل بعد سنة من تاريخ تسليم المبنى فإن الربح المتناقص يتعذر.

١٢٤ - المســـاطحـــة

منتج جديد للتمويل[1]

الســــؤال:

عرضت إدارة التمويل العقاري مشروع طرح منتج جديد تحت مسمى "المساطحة" بهدف تمويل الشركات/الأفراد غير المواطنين وتمكينهم من الاستفادة من حق استغلال عقارات لمدة معينة.

الجــــواب:

اطلعت الهيئة على المقترح ورأت ما يلي:

حق المساطحة حق ملكية، ويسري عليه ما يسري على حق الملكية، والشريعة تقره وتسميه حق المنفعة، ذلك أن عناصر الملكية في الشريعة الإسلامية ثلاثة: ملكية الرقبة وملكية المنفعة (ومنه المساطحة) وملكية اليد (الحيازة).

نأمل أن توافينا الإدارة القانونية بما يثبت جواز التصرف في حق

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٥/١٢٨١/١٠/٧٧م. بتاريخ ٢٠٠٥/٩/١٢م.

المساطحة لغير المواطنين على خلاف حق الملكية الكامل حتى يمكن استخدام هذا الحق في تمويل الشركات غير المملوكة للمواطنين، وكذلك الأفراد الأجانب، وكذلك تمويل الشركات الأجنبية التي ليس لها الحق في تملك عقارات داخل الدولة.

أما عن حالات استفادة البنك من هذا الحق الواردة في رسالة الشؤون القانونية فإنه لا مانع شرعاً من:

١ - إبرام عقد مساطحة بين البنك والمتعامل بحيث يقوم المتعامل بإنشاء المباني على الأرض المملوكة للبنك مقابل عوض يدفعه المتعامل، وهذا يعد بيعاً للمنفعة لمدة محددة. وذلك إذا تحققت مصلحة البنك من شغل أراضيه بالمباني المملوكة للغير مقابل عوض.

٢ - شراء البنك لقطعة أرض ومنح المتعامل حق مساطحة وبناء البنك لهذه الأرض للمتعامل بعقد استصناع حتى يحصل البنك على مقابل المساطحة وثمن الاستصناع وذلك بشرط توقيع عقدين مستقلين:

أولهما: عقد المساطحة.

وثانيهما: عقد الاستصناع وتوقيع الأول قبل الثاني.

وواضح في هذه الصورة أن البنك سوف يسترد قطعة الأرض بعد

إزالة المتعامل ما عليها من مبان وإلا دفع البنك قيمة الأنقاض، أو حسب الاتفاق في نهاية المدة، وليس الآن على أيلولة البناء إلى البنك.

أما الخياران الآخران اللذان ليس لهما علاقة بالمساطحة فهما:

١ - شراء البنك لقطعة أرض وتسجيلها باسم البنك وبيعها للمتعامل بعقد عرفي مع إمكانية تسجيلها باسم من يحدده المتعامل لاحقاً فهو جائز شرعاً ويجري عليه العمل في البنك.

٢ - أما تسجيل قطعة أرض اشتراها المتعامل ودفع قيمتها نقداً باسم البنك على سبيل الأمانة وتقاضى البنك مقابلاً لذلك فليس هذا من وظائف البنك الإسلامي، بل ولا يليق به، ولا يجوز أخذ الأجر عليه.

وتود الهيئة التنبيه إلى ما يلي:

١ - عرض أي منتجات بناء على حق المساطحة حسب هذه الأحكام على الهيئة.

٢ - التأكد من أن القانون يجيز للأجانب شراء حق المساطحة وضوابطه وموافاة الهيئة بذلك.

١٢٥ – استصناع وإجارة في الذمة لشركة استثمار[1]

السـؤال:

سبق وأن تقدمت شركة "استثمار" بطلب تمويل بناء مستودعات لها بغرض تأجيرها في المنطقة الحرة بجبل علي، وقد عرضت الدائرة التجارية الموضوع على الهيئة لوضع هيكلة مناسبة لهذا التمويل.

وقد أفادت الهيئة بتنفيذ المعاملة عن طريق الاستصناع والإجارة بالذمة، بحيث يشتري البنك المستودعات بموجب عقد الاستصناع، ثم يؤجر البنك المستودعات إلى المتعامل (شركة استثمار).

وأفادت الدائرة التجارية أن المتعامل لديه الاستفسارات التالية عن طريقة تمويل هذه المعاملة، وطلبت من الهيئة الرد عليها:

١ – حيث ترغب شركة استثمار بالمساهمة بما قيمته ٢٠% من عملية إنشاء المستودعات، فكيف سيكون البنك مالكاً لهذه المستودعات ويؤجرها للمتعامل ؟

٢ – هل يحق لشركة استثمار تملك المستودعات قبل انتهاء

[1] اجتماع رقم ٧٧/١٠/١٢٧٩/٢٠٠٥م. بتاريخ ١٢/٩/٢٠٠٥م.

مدة الإجارة؟.

٣ - هل يمكن لشركة استثمار التنازل عن عقد الإجارة لطرف ثالث؟

٤ - نرجو توضيح ماذا يعني عقد وكالة ملكية، وعقد وكالة خدمات؟

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الاستفسارات ورأت ما يلي:

١ - في هذه المعاملة سيشتري البنك ٨٠% من المستودعات بموجب عقد الاستصناع.

٢ - يحق للمتعامل في أي وقت خلال فترة الإجارة أن يشتري الجزء الذي يملكه البنك.

٣ - لا يمكن للمتعامل التنازل عن عقد الإجارة لطرف ثالث.

٤ - عقد وكالة ملكية: يعني أن المتعامل يكون وكيلاً عن البنك في حق الانتفاع بالأصل نيابة عن البنك، لأن الأرض التي ستبنى عليها المستودعات مستأجرة باسم المتعامل وهذا يجعله المستفيد المباشر من حق الانتفاع.

أما بالنسبة لعقد وكالة خدمات: يكون المتعامل بموجبه وكيلاً عن البنك للقيام بأعمال الصيانة الأساسية والتأمين، وكافة النفقات بهذا الخصوص يدفعها البنك.

١٢٦ - تمويل دائرة الطيران المدني (١)[1]

الســـــؤال:

وافق البنك على مشروع تمويل احتياجات دائرة الطيران المدني لتوسعاتها العملاقة والمستمرة لأقسام مطار دبي، وتم تمويل المرحلة الأولى عن طريق عقد شراء أصول بقيمة (.........................) مليون دولار، وقد تم دفع ما قيمته (......................) مليون دولار كجزء من ثمن الأصول، ويكون المبلغ المتبقي (.............................) مليون دولار، وقد تم تأجير جزء من الأصول التي اشتراها البنك إلى دائرة الطيران المدني والتي تبلغ قيمتها (.................) مليون دولار.

وتستـــفسر الدائرة التجـــارية عن كيفـــية تمـــويل المرحـــلة الثانية لمبلغ (...............) مليون دولار.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

يمكن للبنك أن يستمر بتقديم المبلغ المتبقي (............ مليون

[1] اجتماع رقم (٢٠٠٥/١١١٥/٣/٧٠م) بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٢٥هـــ الموافق ٢٠٠٥/٣/٣م.

دولار) وفي نفس الوقت يبدأ سريان مفعول عقد إجارة الجزء المتعلق بهذا المبلغ من الأصول المشتراة.

ولهذا الغرض يوقع عقد إجارة قيمته (..................) مليون دولار مع تعهد بالشراء من دائرة الطيران المدني، وهذا يغطي إجارة كامل الأصول المشتراة والتي تبلغ قيمتها (...............) مليون دولار.

وحيث إن دائرة الطيران المدني عرضت على البنك بيع أصول قيمتها (...............) مليون دولار مع رغبتها باستئجار جزء من هذه الأصول بما يساوي مبلغ (...............) مليون دولار. وهذا يكمل المبلغ المطلوب حالياً وهو (......................) مليون دولار.

وهذا يتطلب إعداد العقود الجديدة التالية:

- اتفاقية شراء أصول قيمتها (............) مليون دولار
- عقد إجارة أصول قيمتها (................) مليون دولار
- عقد وكالة خدمات
- رسالة تعهد بالشراء

وتنبه الهيئة استعمال نفس صيغة العقود التي أقرها سابقاً عن المرحلة الأولى بتاريخ يناير ٢٠٠٤. من التمويل.

١٢٧ – إجارة لدائرة (ط.....) المدني(٢)[١]

الســـــؤال:

تقدمت دائرة (ط) المدني للبنك لتقديم التمويل اللازم للمرحلة الثانية من توسعات دائرة الطيران المدني لمبلغ ٧٥٠ مليون دولار، حيث تم تمويل المرحلة الأولى عن طريق صكوك الإجارة حيث قام بنك دبي الإسلامي بشراء مجمع تابع لدائرة الطيران المدني بمطار دبي بمبلغ قدره ١٦٤ مليون دولار بموجب عقد شراء.

وقام البنك بتأجير ٥٠٪ من المجمع إلى دائرة الطيران المدني بموجب عقد إجارة بقيمة ٨٢ مليون درهم، وتطلب الإدارة التجارية اعتماد نفس الهيكلة السابقة للمرحلة الثانية.

الجـــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

لا مانع من اعتماد هيكلة الشراء وإعادة التأجير، حيث يقوم البنك

[١] اجتماع رقم ٧٧/١٠/١٢٧٥/٢٠٠٥م. بتاريخ ١٢/٩/٢٠٠٥م.

بشراء أصول بمبلغ ١٥٠ مليون دولار من دائرة الطيران المدني وإعادة تأجيرها لها، ويجب أن تكون هذه الأصول تساوي قيمتها ومتفق على قيمتها بين الطرفين.

بعد أن يوقع البنك على عقد شراء هذه الأصول تنتقل ملكيتها إليه، ولا مانع شرعاً من أن تبقى هذه الأصول مسجلة باسم دائرة الطيران المدني ولكن تكون أمانة لدى دائرة الطيران المدني.

ويجب أن يكون جدول دفع الثمن على أقساط متفق عليها بين الطرفين ويمثل جزء من العقد.

وكل قسط يدفعه البنك للدائرة يفترض حيازة البنك لجزء من الأصول يناسب هذه الدفعة، وفي نفس الوقت يوقع عقد إجارة منفصل بأجرة متفق عليها.

وحيث سيتم دفع التمويل الثنائي في ديسمبر ٢٠٠٥ من خلال تمويل مشترك عن طريق الإجارة لمبلغ ٧٥٠ مليون دولار، فتنصح الهيئة تحديد عنصر أجرة متغير يعتمد على مؤشر الأيبور لشهر واحد بالإضافة إلى هامش يتفق عليه، وعلى أي حال يمكن أن يتفق على أي سعر بين بنك دبي الإسلامي ودائرة الطيران المدني.

ولن يكون هناك عنصر ثابت للأجرة خلال فترة الإجارة، لذلك تتعهد دائرة الطيران المدني بشراء الأصول أو جزء منها من البنك. وتوقع

دائرة الطيران المدني تعهداً بالشراء يلحق بمستندات المعاملة.

العقود اللازمة لتنفيذ هذه المعاملة:

يطلب من إدارة الائتمان إعداد العقود التالية وتعرض على الهيئة لإقرارها قبل التنفيذ:

١ - عقد شراء أصول بين بنك دبي الإسلامي (مشتر) ودائرة الطيران المدني (بائع).

٢ - عقد إجارة بين بنك دبي الإسلامي (مؤجر) ودائرة الطيران المدني (مستأجر).

٣ - عقد وكالة خدمات بين بنك دبي الإسلامي (موكل) ودائرة الطيران المدني (وكيل).

٤ - خطاب تعهد بالشراء من قبل دائرة الطيران المدني.

ويراعى توقيع العقود حسب التسلسل المذكور أعلاه حصراً حيث إن هذه العقود ستوقع في نفس التاريخ، ويدون الوقت عند التوقيع لمراعاة التسلسل.

١٢٨ - إجارة لدائرة (ط) المدني (٣)[١]

الســـــؤال:

تقدمت دائرة (ط) المدني للبنك لتقديم التمويل اللازم للمرحلة الثانية من توسعات دائرة (ط) المدني لمبلغ ٧٥٠ مليون دولار، حيث تم تمويل المرحلة الأولى عن طريق صكوك الإجارة حيث قام بنك دبي الإسلامي بشراء مجمع تابع لدائرة (ط) المدني بمطار. ... بمبلغ قدره ١٦٤ مليون دولار بموجب عقد شراء. وقام البنك بتأجير ٥٠% من المجمع إلى دائرة (ط) المدني بموجب عقد إجارة بقيمة ٨٢ مليون درهم، وطلبت الإدارة التجارية اعتماد نفس الهيكلة السابقة للمرحلة الثانية.

وأفادت الهيئة أنه لا مانع من اعتماد هيكلة الشراء وإعادة التأجير، حيث يقوم البنك بشراء أصول بمبلغ ١٥٠ مليون دولار من دائرة (ط) المدني وإعادة تأجيرها لها، ويجب أن تكون هذه الأصول تساوي قيمتها ومتفق على قيمتها بين الطرفين، وطلبت إعداد العقود التالية لتنفيذ هذه المعاملة وتوقيعها بنفس التسلسل:

- عقد شراء أصول بين بنك دبي الإسلامي (مشتر) ودائرة (ط) المدني

---

[١] اجتماع رقم ٧٧/١٠/١٢٧٥/٢٠٠٥م. بتاريخ ١٢/٩/٢٠٠٥م.

(بائع).

- عقـــد إجـــارة بين بنك دبي الإسلامي (مؤجر) ودائرة (ط) المدني (مستأجر).
- عقد وكالة خدمات بين بنك دبي الإسلامي (موكل) ودائرة (ط) المدني (وكيل).
- خطاب تعهد بالشراء من قبل دائرة (ط) المدني.

وتطلب الدائرة التجارية من الهيئة توضيح ما يلي:

١ - عادة في معاملات الإجارة يوقع البنك تصريح وكالة يستطيع بموجـــبه البائـــع الاحتفـــاظ بملكية الأصل باسمه كأمانة نيابة عن البنك، بالإضـــافة إلى رسالة تعهد بالبيع للمؤجر، فهل تحتاج المعاملة لهذين المستندين بالإضافة للعقود الأربعة التي طلبتـــها الهيئـــة؟

٢ - هل يمكن أن يذكر في عقد الإجارة تحت بند حالات الخطأ "لا يقوم المتعهد بتغير ملكية الأصول بدون موافقة بنك دبي الإسلامي"؟

٣ - هل يعد تعهداً بالشراء واحداً لما يساوي ١٥٠ مليون دولار، بينما عقود الإجارة تكون متعددة حسب الدفعات.

الجــــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقـــابة الشرعية على الموضـــوع عاليه

ورأت ما يلي:

١ - إن تصريح الوكالة موجود في عقد الشراء، فلا داعي لتوقيع تصريح منفصل.

٢ - إن قائمة حالات الخطأ المذكورة في عقد الإجارة تشمل الشرط المذكور في الاستفسار أي "لا يقوم المتعهد بتغير ملكية الأصول بدون موافقة بنك دبي الإسلامي".

٣- يجب الحصول على تعهد بالشراء منفصل لكل معاملة (عقد) إجارة.

١٢٩ – إجارة لدائرة الطيران المدني (٤)[1]

السؤال:

تقدمت دائرة الطيران المدني للبنك لتقديم التمويل اللازم للمرحلة الثانية من توسعات دائرة الطيران المدني لمبلغ ٧٥٠ مليون دولار، حيث تم تمويل المرحلة الأولى عن طريق صكوك الإجارة حيث قام بنك دبي الإسلامي بشراء مجمع تابع لدائرة الطيران المدني بمطار دبي بمبلغ قدره ١٦٤ مليون دولار بموجب عقد شراء.

وقام البنك بتأجير ٥٠% من المجمع إلى دائرة الطيران المدني بموجب عقد إجارة بقيمة ٨٢ مليون درهم، وطلبت الإدارة التجارية اعتماد نفس الهيكلة السابقة للمرحلة الثانية. وأفادت الهيئة أنه لا مانع من اعتماد هيكلة الشراء وإعادة التأجير، حيث يقوم البنك بشراء أصول بمبلغ ١٥٠ مليون دولار من دائرة الطيران المدني وإعادة تأجيرها لها، ويجب أن تكون هذه الأصول تساوي قيمتها ومتفق على قيمتها بين الطرفين، وطلبت إعداد العقود التالية لتنفيذ هذه المعاملة وتوقيعها بنفس التسلسل:

– عقد شراء أصول بين بنك دبي الإسلامي (مشتر) ودائرة الطيران

[1] اجتماع رقم ٧٧/١٠/١٢٧٥/٢٠٠٥م. بتاريخ ١٢/٩/٢٠٠٥م.

المدني (بائع).

- عقد إجارة بين بنك دبي الإسلامي (مؤجر) ودائرة الطيران المدني (مستأجر).
- عقد وكالة خدمات بين بنك دبي الإسلامي (موكل) ودائرة الطيران المدني (وكيل).
- خطاب تعهد بالشراء من قبل دائرة الطيران المدني.

وتعرض الآن الدائرة التجارية عقود المعاملة على الهيئة للموافقة.

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على عقود المعاملة التالية وأقرتها:

- عقد شراء أصول بين بنك دبي الإسلامي (مشتر) ودائرة الطيران المدني (بائع).
- عقد إجارة بين بنك دبي الإسلامي (مؤجر) ودائرة الطيران المدني (مستأجر).
- عقد وكالة خدمات بين بنك دبي الإسلامي (موكل) ودائرة الطيران المدني (وكيل).
- خطاب تعهد بالشراء من قبل دائرة الطيران المدني.
- خطاب تعهد بالبيع من قبل بنك دبي الإسلامي.

١٣٠ - شروط شراء الأصول وتأجيرها

إجارة لشركة (...........)(١)[1]

السـؤال:

تقدم المتعامل بميزانية تظهر أصول الشركة، وتستفسر الدائرة التجارية عن مدى إمكانية تمويل أنشطة المتعامل عن طريق شراء بعض الأصول منه وإعادة تأجيرها له.

الجـواب:

اطلعت الهيئة على الاستفسار ورأت ما يلي:

عند تنفيذ معاملات شراء أصل وإعادة تأجيره للمتعامل يجب مراعاة الشروط التالية:

- يجب أن يكون الأصل مما يمكن الانتفاع به مع بقائه بحيث لا يستهلك أثناء الإجارة وأن يبقى سليماً وصالحاً للانتفاع به بنهاية مدة الإجارة.
- ألا يستخدم الأصل في أعمال أو أنشطة محرمة.

---

[1] اجتماع رقم ٧٧/١٠/١٢٧٦/٢٠٠٥م. بتاريخ ١٢/٩/٢٠٠٥م.

١٣١ – شروط شراء الأصول وتأجيرها

إجارة لشركة (............) (٢)[١]

السـؤال:

تقدم المتعامل بطلب لتمويل أنشطته مرفقة بميزانية تظهر أصول الشركة، وقد سبق أن استفسرت الدائرة التجارية عن مدى إمكانية تمويل أنشطة المتعامل عن طريق شراء بعض الأصول منه وإعادة تأجيرها له، وبينت الهيئة الشروط التي يجب توافرها في الأصل بحيث يكون صالحاً للانتفاع به مع بقائه سليماً بنهاية مدة الإجارة وألا يستخدم في أعمال محرمة. وقد وافقت لجنة الإدارة على منح تسهيلات للمتعامل للتمويل عن طريق اعتمادات مرابحة عن طريق الوكالة. وعن طريق الإجارة.

وتستفسر الإدارة المعنية عن آلية تمويل الإجارة والمستندات المطلوبة لذلك؟

الجـواب:

اطلعت هيـئة الفتـوى والرقـابة الشرعية على الموضـوع عاليه

---

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٥/١٢٧٥/١٠/٧٧م. بتاريخ ٢٠٠٥/٩/١٢م.

ورأت ما يلي:

بعد مرجعة قائمة الأصول التابعة للمتعامل ترى الهيئة أنه من الصعوبة بمكان تنفيذ المعاملة عن طريق شراء الأصول وإعادة تأجيرها للمتعامل، وذلك للأسباب التالية:

١ - تضم الأصول الكثير من الأجهزة الالكترونية والكمبيوترات، وتأجير مثل هذه الأجهزة لمدة طويلة يفقدها قيمتها بسرعة (خلال سنتين) بسبب التطورات التي تحدث في عالم الالكترونيات. فهذه الأصول وغيرها من التجهيزات المكتبية تعتبر من المنتجات القابلة للاستهلاك فلا يمكن عمل إجارة لها.

٢ - وفي حال عجز المستأجر أو فشل في تجديد الإجارة. فيكون لدى المؤجر أصولاً لا قيمة لها أو تراجعت قيمتها، ويمكن تجنب حدوث هذه الحالة بجعل المستأجر يشتري الأصول المؤجرة مقابل الأجرة الثابتة والأجرة المتغيرة والأجرة الإضافية الفعلية غير المدفوعة، كما أنه من الممكن ألا يكون لدى المستأجر دخل مالي يكفي التزامه بتسديد الثمن.

٣ - كما أن هناك من ضمن الأصول أجهزة موسيقية وتلفزيونات وهي من الأجهزة التي تستعمل في المحرمات.

لذلك لا يمكن تنفيذ التمويل عن طريق الإجارة، ويمكن تمويل المتعامل عن طريق المضاربة أو المشاركة.

١٣٢ – معاملة إجارة منتهية بالتمليك

(مدرسة. .... العلمي)[١]

الســــــــؤال:

تمت الموافقة على منح متعـــامل تمويل عقاري لشراء عقار مملوك للبنك (مدرسة. .... العلمي) بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك. وتستفسر إدارة التمويل العقـــاري عن مدى جواز تسجيل العقار باسم المستأجر وتأجيره له ؟؟

الجــــــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع ورأت ما يلي:

أولاً: حيث إن العقار مملوك للبنك ومؤجر للمتعامل فإنه إذا أراد المتعامل شراء هذا العقار فإن عليه أن يدفع الثمن وهو (............) مليون درهم لا أن يأخذ الثمن من البنك تمويلاً. وفي هذه الحالة لا يتصور تأجيره للمتعامل بعد أن صـــار مالكاً له بالشراء من البنك فالشخص لا

---

[١] اجتماع رقم (٢٠٠٥/١١٣٩/٣/٧٠م) بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٢٥هـ الموافق ٢٠٠٥/٣/٣م.

يستأجر ملك نفــسه.

ويستطيع البنك بدلاً من بيع العقار للمتعامل أن يؤجره له إجارة منتهية بالتمليك بقسط ثابت وقسط متغير ويبقى مملوكاً للبنك طوال مدة الإجارة حتى يدفع كامل الأجرة الثابتة والمتغيرة خلال مدة الإجارة.

وفي الإجارة المنتهية بالتمليك يلتزم البنك المؤجر بدفع أقساط التأمين ونفقات الصيانة ومع ذلك فإنه يمكنه عند تحديد الأجرة أن يجعل هذه الأقساط والنفقات جزءاً من الأجرة.

وعلى كل حال فإن هذا الموضوع غير واضح.

ثانياً: جاء في المذكرة المرفقة بالملف أن البنك قد أجر قطع الأراضي رقم (......، . ...، ....، ....) رجاء إرسال عقود الإيجار عن تلك الأراضي مع مذكرة وافية عن الموضوع.

١٣٣ - السداد المبكر

لمعاملات الإجارة والمشاركة[١]

السـؤال:

تستفسر إدارة التمويل العقاري عن كيفية احتساب قيمة الإيجار الواجب سداده من المتعامل في حال رغبته بالسداد المبكر/فسخ العقود/الشراء المبكر لحصص البنك لمعاملة إجارة (تشغيلية أو تمويلية) أو مشاركة (نظراً لتأجير حصة البنك لــه)؟

الجـواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت توضيح كيفية احتساب سداد قيمة الأصل والفترات الإيجارية عند السداد المبكر بالجدول التالي:

---

[١] اجتماع رقم / ٧١/٤/١١٥٧/٢٠٠٥م. بتاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٥م.

بيان	إجارة تشغيلية	إجارة تمويلية بإيجار يتضمن جزءاً من اصل الثمن	إجارة تمويلية بإيجار لا يتضمن جزءاً من أصل الثمن مع وجود وعد بالشراء	مشاركة
سداد الأصل	ملك البنك و لا يوجد سداد للأصل	يدفع المتعامل أقساط الأجرة الثابتة التي لم تسدد في تاريخ الشراء باقي الثمن المتفق عليه و المحدد في الجدول المرفق مع العقد بالإضافة إلى الأجرة المتغيرة التي استحقت و لم تدفع حتى تاريخ شراء الحصة أو الأصل	يتم دفع قيمة الأصل وفق ما يتفق عليه العاقدان عند الرغبة في الشراء أو بسعر السوق أو بواسطة الخبير أو هيئة التحكيم	يتم دفع قيمة الأصل وفق سعر السوق أو ما يتفق عليه العاقدان عند الشراء أو ما يحكم به أهل الخبرة أو هيئة التحكيم
الإيجار	١) يجوز للبنك اخذ تعويض عن فسخ العقد قبل انتهاء مدته ويسري الفسخ من تاريخ الاتفاق عليه ولا يمس ما قبله	٢) يتم احتساب أجرة حتى تاريخ السداد/التسوية فقط	٣)يحق للبنك تقاضي أجرة عن فترة إضافية بعد تاريخ التسوية	٤) يتم احتساب أجرة حتى السداد/التسوية فقط دون أية فترات إضافية

الشرح فيما يخص الإيجار:

البند الأول:

حيث أن عقد الإجارة ملزم لطرفيه لمدة العقد كاملة فان للبنك أن يتنازل عن باقي المدة أو بعضها و يأخذ أجرة الباقي (هذا هو التعويض عن الفسخ) وليس تعويضاً بل استعمال لحق البنك في أجرة باقي المدة. والبنك يحدد المبلغ و يوافق عليه المتعامل ويمكن وضع سياسة وقواعد داخلية يقوم الموظف المختص بتطبيقها.

البند الثالث:

نفس الشرح السابق على أن يفهم أن ما يسمى بالتعويض عن الفسخ هو في حقيقته أجرة تلزم المستأجر، والبنك في الحقيقة لا يأخذ تعويضا، بل يتنازل عن حقه في اقتضاء أجرة باقي المدة.

والأفضل في الحالتين أن تعرض حسب الآتي:

يجوز للبنك في حالة الاتفاق على فسخ عقد الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك في نهاية مدتها بوعد من المؤجر بالبيع أو المستأجر الشراء أن يتنازل للمستأجر عن أجرة باقي المدة أو يأخذ بعضها فقط، وهذا حق وليس تعويضاً.

١٣٤ - عمـــــولة الإدارة[١]

الســــــؤال:

لماذا تزيد وتنقص قيمة العمولة حسب قيمة التسهيلات الممنوحة؟

الجــــــواب:

الشريعة الإسلامية تجيز تقاضي أجور على أية خدمات يقوم بها شخص لصالح شخص آخر، ولا شك أن الطلبات التي يتقدم بها المتعاملون مع البنك والدراسات والمستندات والبيانات تحتاج إلى دراسة وتحليل حتى يمكن إصدار القرار المناسب للتمويل أو عدمه، حيث إن وضع البنك بالنسبة للمودعين والمساهمين كوضع ولي اليتيم، وناظر الوقف لا يجوز له التصرف إلا بما فيه مصلحة المودعين والمساهمين.

كما أن الموظف المختص يقوم بإعداد مذكرات ويعرضها على المختصين ويراجع أجهزة الحاسب الآلي لمقابلة البيانات وإدخالها.

وعادة ما تصاغ عقود ومستندات وتراجع من الإدارات المختلفة كالشؤون القانونية وإدارة تحليل المخاطر والائتمان، وكل هؤلاء يتقاضون

---

[١] اجتماع رقم / ١١٦٦/٤/٧١/ ٢٠٠٥م. بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٢٨م.

رواتب، ويباشرون عملهم في مكاتب، ويستخدمون أجهزة، وقد يقومون بذلك بالنسبة لمعاملة معينة ولا تتم وينسحب صاحبها، فكانت كل هذه المصروفات إنما تنفق للوصول إلى قرار تمويل، والبنك يأخذ هذه العمولات مقابل تلك الخدمات على أساس أجور المثل.

هذا في معاملات المرابحة والاستصناع وغيرها، بل إن الفقهاء اتفقوا على أن القرض الحسن الذي لا تؤخذ عليه فائدة يتحمل المقترض تكاليف الحصول على القرض، وتكاليف رده للمقرض، فإذا كان المقتَرَضُ كمية من القمح مثلاً، فأجرة الكيال والوزان والوعاء، وتكاليف النقل تلزم المقترض وكذلك تكاليف رد القرض حتى يأخذ المقترض حقه كاملاً غير منقوص؛ تنفيذاً لقوله تعالى: ﴿وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُؤُوسُ أَمْوَالِكُمْ لاَ تَظْلِمُونَ وَلاَ تُظْلَمُونَ﴾[1].

ولا خلاف في أن الخدمة التي تقدم لجميع الناس توزع تكاليفها على المستفيدين منها بقدر الاستفادة، فمن يستهلك تيار كهربائي أو غاز أو ماء أكثر يدفع أكثر، ومن يستخدم مكالمات تليفونية مدة أكثر يدفع أكثر، وتكاليف تعليم الطفل لفصل دراسي يختلف عمن يدرس بالجامعة ٤ سنوات، فتكاليف الخدمات التي تتمثل في الجهاز الوظيفي والمباني توزع على المستفيدين من هذه الخدمات بنسبة استفادتهم منها، فمن يستفيد بأخذ تمويل أكبر يدفع أكثر.

---

[1] سورة البقرة الآية/ ٢٧٩.

وخذ مثالاً على ذلك جهاز الصراف الآلي (خدمة لها تكلفة) وهي ثمن الصراف الآلي وتكاليف صيانة الجهاز وأجر المكان الذي يوضع فيه والموظف الذي يملأه بالنقود والمحاسب الذي يحسب إيصالات السحب ويقيدها في حسابات الساحبين وغيرها، ولا يتبرع أحد بوضع أجهزة سحب آلي في الشوارع، فالجهة التي تقوم بذلك تقوم بخدمة، ولها أن تتقاضى مقابل الخدمة، وتوزعها على المستفيدين من الخدمة بنسبة ما يستفيدونه فمن سحب ١٠٠ درهم لا يتصور أن يدفع أجراً مثل الذي يسحب ١٠٠٠٠ درهم، ومن هنا كانت النسبة إلى المبالغ المسحوبة لأنها تمثل الاستفادة من الخدمة.

وكل هذا محل اجتهاد والله أعلم.

١٣٥ - عمولة الإدارة

لمعاملات التمويل العقاري[1]

الســـــؤال:

تم تحديد عمولة تقييم العقارات بواقع ٠,٥ % من مبلغ التمويل وبحد أقصى ٢٥٠٠٠ درهم لكل معاملة، وتقترح إدارة التمويل العقاري تعديل الحد الأقصى للعمولة كما يلي:

تحسب عمولة الإدارة على جميع المعاملات العقارية التي لا تتخطى ٥ مليون درهم بواقع ٠,٥%. أما جميع المشاريع التي تتخطى قيمتها ٥ مليون درهم يفوض نائب رئيس أول إدارة التمويل العقاري لتحصيل عمولة الإدارة على أن لا تقل عن ٢٥٠٠٠ درهم.

الجـــــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

أولاً: عند فرض رسوم أو أجور خدمات يقدمها البنك لعملائه يجب

[1] اجتماع رقم / ٢٠٠٥/١١٦٧/٤/٧١م. بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٢٨م.

عرض المقترح على الهيئة لأخذ رأيها قبل اعتماده وتنفيذه

ثانياً: هذه العمولة يجب أن تسمى عمولة تقييم العقارات وإعداد ومراجعة واعتماد دراسة المعاملة، وإعداد العقود.

ثالثاً: هذه العمولة هي في حقيقتها ليست عمولة إدارة بل إنها أجور للخدمات المشروعة التالية:

١ - رسوم تقييم العقار

٢ - مراجعة واعتماد الدراسة

٣ - إعداد العقود والمستندات

ولذا فإنه إذا أريد جمع هذه الخدمات فإنها **تسمى عمولة دراسة وتقييم وإعداد العقود.**

ويمكن أن تقسم هذه العمولة على هذه الخدمات الثلاثة تيسيراً لوقعها على المتعامل وتعبيراً عن حقيقتها وجوازها من الناحية الشرعية.

١٣٦ - تحصـــيل رسوم إدارية من المستأجرين[1]

الســـــؤال:

هل يجوز تحصيل رسوم إدارية من المستأجرين؟

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه، ورأت ما يلي:

١ - لا مانع شرعاً من تقاضي رسم مقداره خمسون درهماً، إذا كانت الشركة قد تحملت بمصروفات وقامت بخدمات فعلية، ترى أنها تساوي هذا الرسم أو العمولة.

٢ - إذا ما قامت الشركة بجدولة الدين دون زيادته وترتب على الجدولة تقديم العميل شيكات مقابل الأقساط، فإن هذه الشيكات يمكن اعتبارها مرتجعة، ويمكن أخذ العمولة السابقة عليها، أما عملية الجدولة نفسها فإنه لا يجوز أخذ أي عمولة عليها زيادة عن مقدار الدين.

٣ - لا مانع شرعاً من أخذ أجرة على إعداد عقود الإيجار أو تعديلها

---

[1] اجتماع ٢٠٠٣/٨٢٦/٩/٥٢م.

بإضافة أو حذف بنود عليها.

٤ - التزام المستأجر بتجديد العقد في خلال شهر من تاريخ انتهائه، وتقاضي عمولة على التأخير عن التجديد لا يجوز، ذلك أن العقد إذا انتهت مدته لا يلتزم المستأجر بتجديده إلا إذا كان قد وعد بذلك.

٥ - تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة في الموعد المحدد، وقيام المؤجر بمطالبته أمام الجهات المختصة يمكن أخذ مقابل المصاريف الفعلية لاتخاذ هذه الإجراءات، ولا يجوز بحال أخذ نسبة من مبلغ الأجرة المتأخر، لأنها ليست مقابل المصروفات الفعلية، لأن المصروفات الفعلية التي يلتزم بها المستأجر هي ما تصرفه الشركة صرفاً فعلياً بالإضافة إلى مقابل خدماتها هي، وهي تقدر بمبلغ مقطوع وليس بنسبة مئوية.

٦ - لا مانع شرعاً في حالة رجوع شيك الأجرة من المطالبة بإخلاء العين المؤجرة، لكن لا يجوز تحصيل مبلغ محدد مسبقاً مقابل المصروفات الإدارية واتخاذ الإجراءات القانونية، ذلك أن هذه المصروفات وتلك الإجراءات يحكم بها القضاء، كما أنه يجوز الاتفاق على أي مصروفات فعلية تقدم بها الشركة إيصالات رسمية.

٧ - عقد الإيجار ملزم لكامل مدته وللشركة ألا تقبل من المستأجر

إخلاء العين المؤجرة قبل المدة، ولها أن تطلب جميع الأجرة، أو أن تتنازل عن بعضها، وتترك الباقي حسبما تراه مصلحة؛ ولذا فإن تقاضي بعض أجرة المدة الباقية لا شيء فيه شرعاً، بل إن للشركة أن تطلب استمرار العقد وتقاضي جميع أجرة المدة.

أما إذا ما وافقت الشركة على الإخلاء قبل المدة مقابل دفع أجرة بعض هذه المدة، فإن الشركة تلتزم برد مبلغ الأجرة الذي يقابل هذه المدة في حالة استخدامها للعين بنفسها أو تأجيرها للغير.

١٣٧ – عقد إيجارة موصوفة في الذمة لآلات ومعدات "مصنع سيراميك. .... للبلاط"[١]

تم إبرام هذا العقد هذا العقد في يوم. .... الموافق:. ../.../ ٢٠٠٤م
بين كـــل من:

١ – **بنك دبي الإسلامي**، شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانه ص.ب ١٠٨٠ دبي.

ويمثله السيد/........................... بصفته. ....

ويشار إليه فيما بعد بـــ. .... الطرف الأول (المؤجر)

٢ – **السادة/شركة سيراميك..... للبلاط**، وعنوانهم ص.ب:. .... ويمثلهم في التوقيع على هذا العقد السيد /. ....

ويشار إليهم فيما بعد بـــ................... الطرف الأول (المستأجر)

التمهيد:

حيث إن الطرف الأول يلتزم بتأجير مصنع للسيراميك مواصفاته مذكورة في الملحق (١) ويشار إليه فيما بعد بـــ (المصنع) المزمع إنشاؤه على قطعة أرض الواقعة في منطـــقة. .... بإمارة. .... دولة الإمارات العربية

[١] اجتماع رقم ٦٤/٥/٣٠/١٠/٢٠٠٤م. بتاريخ ٢١/٤/١٤٢٥هـ الموافق ٩/٦/٢٠٠٤م.

المتحدة، والذي يتكون من معدات وآلات ومباني موضحة تفصيلا في الملحق (١) المرفق بهذا العقد.

وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجار هذا (المصنع) الموصوف في الذمة في الملحق (١) ثم شرائه بموجب إيجاره موصوفة في الذمة من الطرف الأول القابل لذلك وفقا للأحكام والشروط المبينة أدناه.

لذا فقد تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين، وهما بكـــامل أهليتهما المعتـــبرة شرعـــا وقانونـــا على الآتي:

١ – أهمية التمهيد:

يعتبر التمهيد أعلاه والجداول الملحقة به جزءا لا يتجزأ من هذا العقد، ويقرأ العقد ويكمل ويفسر في ضوء هذا التمهيد.

٢ – إيجار الآلات والمعدات:

مقابل القيمة الإيجارية المحددة في المادة (٥-١) من هذا العقد أجر الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك (المصنع) والموضحة بياناته ومكوناته في الملحق (١) المرفق بهذا العقد والمزمع إنشاؤه على قطعة الأرض رقم. .... بإمارة رأس الخيمة محملا بجميع حقوق الاستغلال والمنفعة.

٣ – محل العقد:

يقر الطرف الثاني بأنه اطلع على مواصفات وتفاصيل (المصنع) اطلاعا نافيا للجهالة والغرر وقبلها بصورتها تلك، ويعلن بأنها بحالتها تلك الموصوفة

صالحـــة للاستعمال لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام هذا العقد على أن تبقى طوال مدة العقد في حيازة الطرف الثاني ويتعـــهد بالمحافظة عليها وإعادتها إلى الطرف الأول بعد انتهاء هذا العقد بحالة جيدة وصالحة للاستعمال عدا الاستهلاك العادي وذلك مع مراعاة أحكام المادة (٤) من هـــذا العقـــد.

٤ – مدة العقد والأجرة:

٤ – ١ مدة هذا العقد شهر واحد يبدأ في تاريخ تسليم (المصنع) وتكون هذه المدة قابلة للتجديد لمدة ٤٨ شهراً بموجب إخطار مكتوب شهرياً من المؤجر للمستأجر في آخـــر يوم من الشهر بالأجـــرة المستحقة للشهر القادم، ويَعِد المستأجر بتجديده المدة إلى مدد متســـاوية تبلغ مجموعها ٤٨ شهراً. **(هـــذه المادة تعدل حسب المرفق الســـابق أعلاه).**

تتكون الأجرة من ثلاثة عناصر:

٤–٢–١ أحدهـم ثابت ومقداره. .... دولار أمريكي شهريا (وذلك بقسمة القيمة الكلية للعنصر الثابت. .... دولار أمريكي على ٤٨ فترة إيجارية) والتي تبلغ كل منها شهرا واحدا وفقا للمادة (٤–١) أعلاه.

٤–٢–٢ عنصر متغير يحدد للفترة الأولى بمبلغ مقداره. .... دولار

ويحدد للفترات التالية لها التي يتحدد فيها العقد باحتساب ١ % فوق مؤشر الأيبور لمدة ثلاثة أشهر من الرصيد غير المدفوع من مجموع مبالغ الأجـــرة الثابتة، بالإضافة إلى أقساط التأمين ونفقات الصيانة الرئيسة، والضريبة التي تلزم المؤجر خلال الفترة السابقة على التجديد سواء دفعها المؤجر بنفسه أو وكل المستأجر في دفعها نيابة عنه بصفته وكيل خدمات على أن تسوى بإضافتها إلى أول قسط من الأجرة الثابتة.

٤-٢-٣ أجرة إضافية مقدارها. .... يتم تحديدها بموجب إخطار من المؤجر للمستأجر في تاريخ تسليم المصنع على أن تسوى بإضافتها إلى أجرة الفترة الإيجارية الأولى.

٤-٢-٤ تحسب هذه الأنواع كلها في أجرة محددة عند التعاقد.

٥- سداد الإيجار:

يلتزم الطرف الثاني بدفع أقساط الإيجار المحددة في (٤) أعلاه للطرف الأول دون إجراء أي خصم أو مقاصة أو حجز.

٦ - استعمال المصنع ومكوناته وصيانتها:

٦-١ يجب على الطرف الثاني أن يستعمل المصنع بعناية وبما يتفق مع طبيعته وطبقا للعرف الجاري وتعليمات الاستعمال الخاصة به، ولا يجوز له أن يسمح باستعمال الآلات والمعدات والمباني في المصنع لغير الأغراض

التي صممت لأجلها أو لأي غرض غير مشروع أو يخالف بصورة عامة القوانين واللوائح السارية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة وعلى الطرف الثاني ألا يسمح لغير الفنيين المؤهلين باستعمال أو تشغيل آلات ومعدات المصنع.

٦-٢ يلتزم الطرف الثاني بإجراء الاختبارات اللازمة على الآلات والمعدات قبل البدء في استعمالها بمعرفة فنيين مختصين للتأكد من أنه قد تم تصميمها وتصنيعها وتشغيلها بطريقة لن تعرض صحة، أو سلامة العاملين عليها أو غيرهم للخطر، كما يلتزم بعدم تعريضها للتلف، أو العطب، ويتعهد بأن يتخذ جميع الاحتياطات التي تفرضها أنظمة السلامة.

٦-٣ رغم أن آلات ومعدات المصنع مملوكة للطرف الأول إلا أنها مؤجرة وفي حيازة الطرف الثاني، ولذلك فإنها تخضع لإدارته وإشرافه، ومن ثم فإنه يكون مسؤولا عن أي ضرر يصيب الغير بسبب استخدامها أو استعمالها أو تشغيلها.

٦-٤ يلتزم الطرف الثاني بالقيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للآلات والمعدات المؤجرة بصورة تحافظ عليها وعلى منفعتها للغرض الذي تم استئجارها من أجله، على أن يلتزم بتعويض أي أضرار قد تلحق بتلك الآلات جراء عدم قيامه بالصيانة المذكورة. كما يوكل الطرف الأول الطرف الثاني للقيام بأعمال الصيانة الرئيسة ويلتزم

بسدادها للطرف الأول الملتزم بذلك حسب عقد الإيجار والذي يتحمل كافة مصاريف الصيانة الرئيسة ويلتزم بسدادها للطرف الثاني الذي يحق له خصم قيمتها من القيمة المتغيرة للأجرة إذا فشل الطرف الأول في سداد تلك المصاريف للطرف الثاني.

٧- حظر التصرف بآلات ومعدات المصنع موضوع هذا العقد:

٧-١ لا يجوز للطرف الثاني إعادة تأجير المصنع موضوع هذا العقد أو أن يتصرف فيه بأي نوع من التصرفات القانونية من بيع أو هبة، كما لا يحق له أن ينشئ لأي شخص حق رهن أو امتياز أو حبس للمصنع أو يقيده بأي أعباء أخرى، إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة.

٧-٢ لا يجوز للطرف الثاني بدون الحصول على موافقة من الطرف الأول الخطية المسبقة أن يدخل أي إضافات أو تغييرات أو تعديلات على المصنع إلا في الحالات الطارئة التي تتطلب إضافة أو تعديل أو تغيير جزء من المصنع على أن يتحمل الطرف الثاني المسؤولية عن أي أضرار بسبب ذلك وتعتبر أي إضافات أو تعديلات مأذونا فيها أو التي تمت في الحالات الطارئة مهما كانت قيمتها تابعة في ملكيتها للمصنع التي أضيفت عليها، وذلك ما لم يطلب الطرف الأول من الطرف الثاني إزالتها من المصنع إلى حالته الأولى.

٨- التأمين على المصنع ومكوناته:

٨-١ يلتزم الطرف الأول أن يقوم على نفقته بالتأمين تأمينا شاملا لجميع المخاطر على المصنع من تاريخ تسليمه للطرف الثاني وحتى نهاية مدة الانتفاع، على أن يسلم للطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للالتزام بشروطها وأحكامها.

٨-٢ يجب على الطرف الثاني ألا يقوم بأي فعل أو أن يمتنع عن فعل توجبه أحكام هذه البوليصة أو يخالف أحكامها ويكون من شأنه إعطاء شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين أو يقلل من المسؤولية أو يعفيها من هذه المسؤولية الأمر الذي يعود بالضرر على الطرف الأول.

٨-٣ يجب على الطرف الثاني أن يخطر الطرف الأول فورا عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بالتعويض بموجب بوليصة التأمين، ولا يحق للطرف الثاني أن يجري تسوية مع شركة التأمين دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

٩- حـــق التفتيش:

٩-١ يلتزم الطرف الثاني بأن يسمح للطرف الأول أو لأي شخص مفوض من قبله بالدخول في جميع الأوقات المناسبة إلى المصنع وذلك بغرض التفتيش عليه ومعاينته.

٩-٢ إذا لحق بالمصنع أي هلاك أو تلف كلي يمنع من استعمالها في الغرض

الذي أجرت من أجله، بسبب تعدي الطرف الثاني أو تقصيره أو مخالفته لشروط هذا العقد، فإن العقد يفسخ بحكم الشرع منذ وقوع الهلاك أو التلف، ويلتزم الطرف الثاني بالتعويض عن الأضرار التي لا يغطيها مبلغ التأمين، أما إذا كان الهلاك أو التلف بخطأ المؤجر أو بقوة قاهرة أو سبب أجنبي فإن المستأجر لا يلتزم بالتعويض عن نقص مبلغ التأمين عن مقدار الضرر الذي أصاب المؤجر بسبب الهلاك أو التلف.

١٠- التقارير:

للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني تقارير دورية عن الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.

١١- فسخ العقد:

١١-١ يجوز للطرف الأول أن يفسخ هذا العقد بإشعار خطي إلى الطرف الثاني إذا تحقق أحد الأسباب الآتية:

(أ) إذا أخل الطرف الثاني بالوفاء بأي من الالتزامات المفروضة عليه بموجب هذا العقد.

(ب) إذا ثبت عدم صحة التعهدات أو البيانات التي قدمها الطرف الثاني في هذا العقد، أو في أي مستند أو شهادة تتعلق به على نحو يعرض مصالح المؤجر للخطر.

(ج) إذا تم اتخاذ أي إجراءات إدارية أو قانونية لتصفية الطرف

الثاني أو تفليسه أو إعساره أو حله أو إعادة تنظيمه أو تعيين مسؤول إداري أو حارس قضائي أو مصف لأمواله.

١١-٢ لا يترتب على فسخ هذا العقد بموجب هذه المادة أي أثر أو مساس بحقوق الطرف الأول المترتبة على العقد، كحقه في أقساط الأجرة حتى تاريخ الفسخ بموجب أحكام الشريعة الإسلامية أو بحقه بالمطالبة بالتعويض عن الضرر الفعلي الذي أصابه إن كان له محل.

١٢- أثر عدم التمسك بالحق:

إن عدم قيام الطرف الأول باستعمال أو التمسك بأي حق من حقوقه الثابتة بموجب هذا العقد أو تأخره في أي من ذلك أو عدم قيامه بمباشرة أي إجراء مقرر له قبل الطرف الثاني لا يعني عدم تمسكه بحقه أو التنازل عنه.

١٣- القانون الواجب التطبيق وتسوية المنازعات:

يخضع هــذا العقد ويحدد نطاق تطبيقه ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء، وما لا يتعارض معهما من القوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

أي نزاع أو إخــلال أو ادعــاء ينشأ عن تفسير أو تطبيق أحكام وشروط ومــواد هــذا العقــد يجب أن يحال إلى المحكمة المختصة ولائيا بذلك في إمارة دبي.

١٤- سلطة وصلاحية الطرف الثاني:

يقر الطرف الثاني بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون أو أي عقد قائم أو وعد أو التزام للطرف الأول.

١٥- سلامة التعاقد:

يقر الطرف الثاني بتفهمه لبنود وأحكام وشروط هذا العقد، وأنه لم يتعرض في ذلك لأي نوع من التدليس أو الغلط أو أي عيب آخر يشوب الإرادة.

١٦- الإخطارات والمراسلات:

١٦-١ توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطيا بين الطرفين ومهما كان موضوعها إلى عنوانيهما المبين أدناه في هذا العقد، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان وعلى الطرف الآخر العمل وفقا لهذا التغيير فور إخطاره به.

إذا كان الإخطار للطرف الأول، فيكون العنوان:

بنك دبي الإسلامي، ص.ب ١٠٨٠ دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف/.................. فاكس/....................

لعناية السيد /. ....

١٦-٣ إذا كان الإخطار للطرف الثاني، فيكون العنوان:

مصنع. .... للسيراميك

هاتف/................ فاكس/.........................

عناية السيد /..............................

١٧- عناوين المواد:

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير وتنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

١٨- نسخ العقد وملاحقه:

تم تحرير هذا العقد من عدد (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها، هذا وتعتبر كل الملاحق المذكور في هذا العقد جرءا لا يتجزأ منه وتقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهادا على ما تقدم ورغبة في الالتزام قانونا بهذا العقد، فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه بواسطة ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور أعلاه.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي ش. م. ع.	شركة سيراميك. ...... م. م. ع.
يمثله السيد /..................	يمثلها السيد /..................
بصفته /.	بصفته /. ....
التوقيع :.	التوقيع :. ....

ملحق رقم (١)

بيانات وأوصاف الآلات والمعدات والمباني

ملحق رقم (٢)

وعد بيع عين مؤجرة

حيث إن بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة قائمة ومؤسسة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة (يشار إليه فيما بعد بالطرف الأول (الواعد) والسادة / شركة سيراميك. .... (ويشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني (الموعود له) قد أبرما عقد إيجار آلات ومعدات لمصنع سيراميك. .... (....) (العقد) بتاريخ....... عليه:

يعد المؤجر المستأجر ببيع (المصنع) إذا أبدى المستأجر رغبته في ذلك وبالثمن الذي يتراضى عليه الطرفان عند تحرير عقد البيع، فإن اختلفا قام مكتب فني متخصص في أعمال تقويم المعدات والآليات في دولة الإمارات يتفق عليه الطرفان بتحديد ثمن هذه المعدات والآلات وفقا لشروط هذا الوعد.

كما يعـــد المؤجر المستأجر ببيع (المصنـــع. .....) بعـــد انتهاء مـــدة الإجارة والبالـــغة. .... سنة / سنوات ويقوم الطرفان بإبرام عقد بيع جديد واتخاذ كافة الضمانات التي تكفل حقوق الطرفين. وذلك إذا التزم المستأجر بسداد كامل رصيد الأجرة الثابتة وأقساط الأجرة المتغيرة والموضحة تفصيلا في البندين ٤-٢ و ٤-٣ من العقد التي لم تدفع إلى تاريخ انتهاء الشراء. وقام بسداد أي تعويضات للواعد إن كان لها مقتضى والتزم بالشروط الواردة في هذا الوعد.

الواعد

الاسم:......................... الصفة:.................

التوقيع:..............

١٣٨ – عقد إجارة منتهية بالتمليك

إنه بتاريخ / / ٢٠٠٤م تم الاتفاق بين كل من:

(١) بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانه ص.ب١٠٨٠ دبي
ويمثله السيد /. .... بصفته:. ....
ويشار إليه فيما بعد بـــ. .... الطرف الأول (المؤجر)

(٢) السادة /شركة. .... للتعمير ش.م.ب. مقفلة وعنوانهم ص.ب:. .....
ويشار إليهم فيما بعد بـــ. .... الطرف الثاني (المستأجر)

تمهيد

يملك الطرف الأول حصة مقدارها ٧٥ % من العقار محل عقد الإجارة، ويملك الطرف الثاني حصة مقدارها ٢٥ % من هذا العقار، وقد آلت إليهما ملكية هذا العقار بطريق الشراء من الغير، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجار حصة الطرف الأول من هذا العقار بعد انتهاء مدة الإجارة، بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، وحيث إن الطرف الأول يوافق على ذلك، فقد تم الاتفاق بين الطرفين وهما بكامل أهليتهما على ما يلي:

١ – أهمية التمهيد:

يعتبر التمهيد أعلاه جزءا لا يتجزأ من هذا العقد، ويفسر العقد، ويحدد

نطاق تطبيقه، ويكمل ما لم يرد فيه من أحكام في ضوء هذا التمهيد.

٢ – محل عقد الإجارة:

محل عقد الإجارة هو حصة مقدارها ٧٥ % من العقار المقـــام على قطعة رقم (.......... ملك) الكائنة بجهة بر دبي في منطقة. ...... (..........).

٣ – ملكية المؤجر:

آلت ملكية الحصة المؤجرة إلى الطرف الأول المؤجر عن طريق الشراء مشاركة مع الطرف الثاني من السادة /. ....

٤ – مقدار الأجرة:

بموجب هذا العقد أجر الطرف الأول (المؤجر) إلى الطرف الثاني (المستأجر) الحصة المؤجرة بأجرة سنوية تحدد بنسبة ٣ % فوق الأيبور من قيمة حصة البنك في العقار في بداية السنة الإيجارية بشرط ألا تزيد وألا تنقص عن. ... %، وتدفـــع الأجرة بموجب شيك يحرره المستأجر على أن يخصم من حسابه لدى المؤجر في تاريخ الاستحقاق.

٥ – مادة الإجارة:

مدة هذه الإجارة سنة واحدة، يبدأ سريانها بعد إنهاء عقد الإيجار الحالي للعقار واعتبارا من تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر صالحة للاستعمال، ويتعهد الطرف الأول (المؤجر) بعدم تجديد عقد إيجار حصته أو تأجيرها للغير، كما يتم تجديد هذه المدة لمدد متساوية يتم احتسابها عند بداية كل

سنة إيجارية، على الأسس المحددة في البند الرابع من هذا العقد، على أن يكون إجمالي مدة الإيجار خمس سنوات.

٦ - المعاينة:

يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عاين العين المؤجرة وأنه يقبل أن يتسلمها عند بداية مدة الأجرة.

٧ - سلطات المستأجر:

وافق المؤجر على أنه يجوز للمستأجر إدخال تعديلات وإضافات على العين المؤجرة بموافقة المؤجر الكتابية، كما يجوز له تأجير العين المؤجرة للغير، على أن يكون هو المسؤول أمام المؤجر عن الالتزامات المترتبة على هذا العقد.

٨ - نفقات الصيانة:

نفقات الصيانة التشغيلية (الاعتيادية) للحصة المؤجرة التي يقتضيها انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تكون على نفقة المستأجر.

٩ - التأمين:

يوكل المؤجر المستأجر في التأمين على العين المؤجرة، وتكون نفقات التأمين على المؤجر، وعلى المستأجر أن يخطر المؤجر عن وقوع الخطر الذي يترتب عليه استحقاق التعويض فور حدوثه على أن يتم إضافة مبلغ التأمين ضمن أجرة السنة الأولى.

١٠ - القانون الواجب التطبيق:

يخضع هذا العقد لأحكام الشريعة الإسلامية وما لا يتعارض معها من قوانين

دولة الإمارات العربية المتحدة.

١١ – الاختصاص القضائي:

يخضع هذا العقد لاختصاص محاكم الإمارات العربية المتحدة.

١٢ – سلطة وصلاحية الطرف الأول:

يقر المؤجر والمستأجر بأنهما يملكان السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه، وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون أو نظام أو لائحة أو أي عقد أو وعد أو التزام قائم للمؤجر.

١٣ – التنازل عن الحقوق:

لا يفسر عدم قيام المؤجر أو المستأجر، في أي وقت بالمطالبة بالتنفيذ التام لأي شرط أو التزام وارد في هذا العقد، على أنه تنازل عن حقه في هذه المطالبة في أي وقت لاحق.

١٤ – الخلفاء والموصى لهم:

يعتبر هذا العقد ملزما لخفاء المؤجر والمستأجر والموصى لهم من قبلهم.

١٥ – الإخطارات والمراسلات:

توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطيا بين الطرفين ومهما كان موضوعها إلى عنوانيهما المبينين أعلاه في هذا العقد، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنــوان وعلى الطرف الآخر العمل

وفقا لهذا التغيير فور إخطاره به.

١٦ – عناوين المواد:

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير أو تنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

١٧ – نسخ العقد وملاحقه:

تم تحرير هذا العقد من (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

هذا وتعتبر كل الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءا لا يتجزأ منه تقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهادا على ما تقدم ورغبة منا في الالتزام قانونا بهذا العقد فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه بواسطة ممثليها المفوضين في التاريخ المذكور أعلاه.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.	شركة (...) للتعمير ش.م.ع.مقفلة
يمثله السيد /.	يمثلها السيد /..................
بصفته /.....................	بصفته /....................
التوقيع:........................	التوقيع:........................

١٣٩ - عقـــد شركة ملك

إنه بتاريخ اليوم / / ٢٠٠٤م تم الاتفاق بين كل من:

(١) بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانه ١٠٨٠ دبي،

ويمثله في التوقيع على هذا العقد السيد /. .... بصفته. ....

ويشار إليه فيما بعد بـــ........................ "طرف أول شريك"

(٢) السادة / شركة. .... للتعمير ش. م. ب. بحرينية مقفلة،

وعنوانه. .... دولة البحرين.

ويشار إليها فيما بعد بـــ . ... "طرف ثان شريك"

تمهيـــــد

حيث إن الطرفين الأول والثاني قد قاما بشراء العقار الموصوف في هذا العقد مشاركة بينهما، بحصة مقدارها ٧٥ % للطرف الأول وحصة مقدارها ٢٥ % للطرف الثاني، على أن يكون تسجيل العقار باسم الطرف الأول، وقد دفع كل منهما حصته كاملة في ثمن الشراء.

ولما كان الطرف الأول قـــد وعد بتأجير حصته للطرف الثاني لمدة خمس سنـــوات بنظام الإجـــارة المنتهـــية بالتمليك تبدأ من تاريخ هذا العقد

بأجـــرة سنوية تقدر في بداية كل سنة منها، وتتكون من عنصر متغير ومقداره نسبة ٣ % فوق الأيبور من قيمة حصة البنك في بداية السنة الإيجارية (ويتم تقديرها بقيمة حصة الطرف الأول في قيمة العقار وقت المشاركة =. ....درهم

(فقط. .... مليون درهم لا غير)

فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما على ما يلي:

البند الأول

أهمية التمهيد

يعتبر التمهيد السابق جزءا لا يتجزأ من هذا العقد، ويفسر العقد، ويحدد نطاق تطبيقه، ويكمل ما لم يرد فيه من أحكام في ضوء هذا التمهيد.

البند الثاني

محل المشاركة

محل عقد المشاركة هو العقار المقام على قطعة الأرض رقم (.... -. .....) (...... ملك) الكائنة بجهة بر دبي، (.........................) بدبي، بمساحة مقدارها. .... قدما مربعا.

البند الثالث

الملكية

آلت ملكية العقار المذكر في البند الثاني إلى الشريكين عن طريق الشراء من

السادة /.................................. بموجب العقد رقم. ......
بتاريخ. ../.../.........م بمبلغ وقدره. .... درهم
(فقط.................. درهم لا غير) وسجل العقار باسم الطرف
الأول باتفاق الشريكين، ويقر الطرف الأول بأن الطرف الثاني يملك ٢٥ %
من العقار موضوع المشاركة.

البند الرابع

حصص الشريكين

حصة الطرف الأول في العقار محل المشاركة هي ٧٥ % وحصة الطرف الثاني هي ٢٥% وقد دفع كل من الشريكين حصته في ثمن العقار للبائع عند التوقيع على عقد الشراء، وقد وافق الطرف الثاني على تسجيل العقار محل المشاركة باسم الطرف الأول، ويودع لديه سند الملكية على أن يتحمل الطرف الثاني رسوم التسجيل وأي رسوم حكومية أخرى.

البند الخامس

حقوق الشريكين والتزاماهما

لكل من الشريكين، في حدود حصته، كافة حقوق المالك، فله حق الانتفاع بنفسه أو بتأجير حصته لشريكه أو للغير وقبض الأجرة، وقد اتفق الطرفان على عدم تجديد عقد إيجار العقار الحالي مع السادة /. ....
بعد نهاية مدته أو تأجيره للغير إلا بموافقة الطرفين كتابة.

البند السادس

الوعــد بالتأجــير

يعد الطرف الأول وعدا ملزما، بتأجير حصته في العقار محل هذه المشاركة للطرف الثاني القابل لذلك، بعد انتهاء عقد الإيجار الحالي، إجارة تنتهي بالتمليك، وذلك لمدة خمس سنوات بأجرة سنوية تحدد في بداية كل سنة إيجارية، يتم احتسابها على أساس نسبة ٣ % فوق الأيبور من حصة البنك في قيمة العقار في بداية السنة الإيجارية (تقدر بقيمة حصة الطرف الأول في العقار في بداية المشاركة. .... مليون درهم
(فقط. .... مليون درهم لا غير) وذلك بناء على طلب الطرف الثاني. على أن يتم سداد حصة البنك المذكورة أعلاه عند نهاية مدة الإجارة دفعة واحدة بمبلغ. .... مليون درهم
(فقط. .... لا غير).

البند السابع

القانون الواجب تطبيقه

خضع هذا العقد لأحكام الشريعة الإسلامية، وما لا يتعارض معها من قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

البند الثامن

الاختصاص القضائي

يخضع هذا العقد لاختصاص محاكم الإمارات العربية المتحدة.

البند التاسع

سلطة وصلاحية الطرف الأول

يقر كل من الشريكين بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه، وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون أو نظام أو لائحة أو أي عقد أو وعد أو التزام قائم لأي منهما.

البند العاشر

إلزامية تنفيذ العقد

لا يفسر عـــدم قيام أي من الشريكين في أي وقت، بالمطـــالبة بالتنفيذ التـــام لأي شرط أو التزام وارد في هـــذا العقد، على أنه تنازل عن حقه في هذه المطالبة في أي وقت لاحـــق.

البند الحادي عشر

الخلفاء والموصى لهم

يعتبر هذا العقد ملزما لخلفاء الشريكين والموصى لهم من قبلهم.

البند الثاني عشر

الإخطارات والمراسلات

توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطيا بين الطرفين، ومهما كان موضوعها إلى عنوانيهما المبينين أدناه في هذا العقد، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان، وعلى الطرف الآخر العمل

وفقا لهذا التغير فور إخطاره به.

البند الثالث عشر

عناوين المواد

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير أو تنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

البند الرابع عشر

نسخ العقد وملاحقه

تم تحرير هذا العقد من (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

وإشهادا على ما تقدم ورغبة في الالتزام شرعا وقانونا بهذا العقد، فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه من قبل ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور بعاليه.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي	شركة. ..... للتعمير ش.م.ب.مقفلة
يمثله السيد /.	يمثلها السيد /. ....
بصفته.	بصفته. ....
التوقيع.	التوقيع. ....
الختم.	الختم. ....

١٤٠ – عقد إيجار حصة شائعة عقار

شركة (......) للتعمير بمملكة البحرين

قام بنك دبي الإسلامي بالتوسع والانتشار خارج موطنه ليمد يد العون لسائر المسلمين، وليساعد في التنمية الحقيقية ودعم الأفراد فيما يقومون به أعمال لصالح وطنهم، فكان هذا التمويل عن طريق الإجارة في ***مملكة البحرين.***

تم إبرام هذا العقد بتاريخ اليوم.....:. ./../..... هـ الموافق. ./../......م

بين كل من :

١ – بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانه ص.ب ١٠٨٠ دبـي.

ويمثله في هذا العقد السيد/. ....

بصفته /...

ويشار إليه فيما بعد بـ. .... الطرف الأول

٢ – شركة (......) للتعمير شركة مساهمة بحرينية (ش. م. ب) مقفلة قائمة ومؤسسة بموجب قوانين مملكة البحرين.

وعنوانها ص.ب. .... المنامة.

ويمثلها في هذا العقد السيد:............................

بصفته /................................

ويشار إليها فيما بعد بـــ .... الطرف الثاني

تـــمـــهيد

حيث إن الطـــرفان أبرما عقـــد مشـــاركة متناقصـــة (العـــقد) وذلك بتاريخ. ../.../......م في برج تجـــاري وسكني كائن على قطعة الأرض رقم. ..... بمنطقة. .... المنامة بمملكة البحرين (العقار محل المشاركة).

وحيث أن الطـــرف الأول وفقاً لأحكام ذلك العقد أصبح يمتلك حصة شائعة تمثل نسبة. .... % من العقار محل المشاركة المبينة الحـــدود والأوصاف والمعالم في الملحق رقم (١) المرفق بهذا العقد.

وحيث أن الطرف الثاني قد تعهد في المادة (٧) من العقد باستئجار حصة الطرف الأول في العقار محل المشاركة التي تمثل نسبة. ...% من ذلك العقار ويشار إلى هذه النسبة أو أي جزء منها فيما بعد بـــ (العين المؤجرة).

وحيث أن الطرف الثاني يرغب في الوفاء بذلك التعهد، لذا فقد تم الاتفاق بين الطرفين وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً وقانوناً على الأتي:

المادة الأولى: أهمية التمـــــــــهيد

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة الثانية: الإيجـــــــار

٢ – ١ بموجب هـــذا العقد أجر الطرف الأول للطرف الثاني العين المؤجرة بمبـــلغ "يتم تحديده وفقاً للبند رقم (٨ – ٢) من عقد المشاركة". .... درهم على أن تسدد الأجرة عند استحقاقها على قسطين متساويين قيمة القسط الواحد...............درهم بموجب الشيك رقم. .... مسحوباً على بنك. .... بتاريخ. ../...../........م.

٢ – ٢ يلتزم الطرف الثاني بأن يدفـــع للطرف الأول مبـــلغ الأجـــرة المذكور في المادة (٢-١) أعلاه دون إجراء أي خصم أو حجز لأي مبلغ سبب كان.

المادة الثالثة: مدة العقـــد وتجديده

٣ – ١ مدة هذا العقد ستة أشهر ميلادية يبدأ سريانها من تاريخ توقيعه من قبل الطرفين وتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر صالحة للاستعمال بشرط توجيه واستلام الإخطار وفقاً للنموذج الرفق بالعقد كملحق رقم (٥).

٣ – ٢ يعـــد الطرف الثاني باستئجـــار حصة الطرف الأول في العقار لمدد مماثلة بعقـــد مستقل وبأجرة يتم الاتفاق عليها عند تجديد العقد على أن يكون إجمالي مدة الإيجار (٣) سنوات. وإذا امتنع

الطرف الثاني عن التوقيع على العقد أو تجديده فإنه يلتزم بتعويض الطرف الأول عن جميع الأضرار التي لحقت به من جراء هذا الامتناع.

المادة الرابعة: المعاينة والاستلام والإضافات

٤ — ١ يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة وتسلمها وقبلها بحالتها الراهنة وأنها في حالة ممتازة صالحة للاستعمال لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام هذا العقد.

٤ - ٢ يجوز للطرف الثاني إدخال تعديلات وإضافات على العين المؤجرة بشرط :

٤ - ٢— ١ إخطار الطرف الأول خطياً بخصوص التعديلات والإضافات.

٤ — ٢ - ٢ أن لا تنقص تلك التعديلات والإضافات من قيمة العين المؤجرة أو من صلاحيتها للانتفاع بها أو تؤدي إلى بطلان أي شرط من شروط بوليصة التأمين أو رفض شركة التأمين لدفع أي مطالبة بموجب تلك البوليصة.

٤ - ٣ لا يجوز للطرف الثاني المستأجر التصرف في العين المؤجرة تصرفاً ينقل ملكيتها أو يترتب عليها حقاً عينياً للغير.

٤ — ٤ يجوز للطرف الثاني تأجير العين المؤجرة لأي طرف ثالث من الباطن على أن يظل الطرف الثاني مسؤولاً عن الوفاء

بالتزاماته الناشـــئة بموجب هذا العقد للطرف الأول.

٤ — ٥ يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها في الغرض الذي استؤجرت من أجله حسبما يقضي به العرف.

٤ — ٦ يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته الخاصة بإجراء الصيانة التشغيلية الاعتيادية التي يتطلبها انتفاعه بالعين المؤجرة، أما الصيانة اللازمة لبقاء العين المؤجرة صالحة للاستعمال فيتحملها الطرف الأول. ويوكل الطرف الأول الطرف الثاني لإجراء هذه الصيانة.

المادة الخامسة: التأمـــــــــين

٥ — ١ يلتزم الطرف الأول وعلى نفقته الخاصة بأن يؤمن تأميناً شاملاً على العين المؤجرة ضد جميع المخاطر ويوكل الطرف الأول الطرف الثاني في القيام بهذا التأمين نيابة عنه، ويحق للطرف الثاني الاحتفاظ بنسخة من بوليصة التأمين، للالتزام بأحكامها وشروطها.

٥ — ٢ يلتزم الطرف الثاني بأن لا يقوم، أو يسمح لأي طرف ثالث بالقيام، بأي فعل أو يمتنع عن فعل يخالف أحكام بوليصة التأمين أو أن يكون من شأنه أن يعطي شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين أو أن يخفض أو يعفيها من مسؤوليتها، الأمر الذي يعود بالضرر على الطرف الأول.

٥ — ٣ يجب على الطرف الثاني أن يخطر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بموجب بوليصة التأمين ولا يحق للطرف الثاني أن يجري أي تسوية مع شركة التأمين بدون موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة.

المادة السادسة: فسخ العقـــــد

٦ — ١ يحق لطرف الأول فسخ هذا العقد ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض عن كافة الأضرار الفعلية التي لحقت به عند حدوث أي من الحالتين الآتيتين:

٦ — ٢ إذا امتنع الطرف الثاني عن سداد الأجرة الموضحة في المادة (٢) من هذا العقد.

٦ — ٣ إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً نتيجة تعدي أو تقصير أو إهمال الطرف الثاني مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول بالحصول على التعويض من شركة التأمين.

المادة السابعة: التقـــــــــــارير

يحق للطرف الأول أن يطالب من الطرف الثاني تقارير دورية عن كافة الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.

المادة الثامنة: إلزامية تنفيذ العقد

لا يفسر عدم قيام الطرف الأول في أي وقت بالمطالبة بالتنفيذ التام لأي

شرط والتزام وارد في هذا العقد على إنه تنازل عن ذلك الحق أو تخلي عن المطالبة بالتنفيذ التام في أي وقت لاحق.

المادة التاسعة: القانون الواجب التطبيق

يخضع هذا العقد ويفسر ويحدد نطاق تطبيقه ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وما لا يتعارض معها من القوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة والأعراف المصرفية.

المادة العاشرة: تسوية المنازعات

اتفق الطرفان على أنه في حالة نشوء أي نزاع يتعلق بهذا العقد وعجز الطرفان عن حله ودياً خلال أسبوعين من إخطار أحد الطرفين الأخر بقيام ذلك التزاع فيجب أن يحال للبت فيه من قبل هيئة تحكيم تتكونة من ثلاثة محكمين يختار كل طرف محكم ويختار المحكمان المحكم الثالث (المحكم المرجح). وتباشر هيئة التحكيم النظر في التزاع وفقاً لإجراءات التحكيم المتبعة لدى غرفة تجارة وصناعة دبي، ويكون حكم هيئة التحكيم نهائياً وملزماً للطرفين.

المادة الحادية عشرة: الخلفاء والوصي لهم

يعتبر هذا العقد ملزماً لخلفاء الطرف الأول والثاني والموصى لهم من قبلهم.

المادة الثالثة عشرة: الإخطارات والمراسلات

توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطياً بين الطرفين ومهما كان

موضوعها إلى عناوينهما المبينين أدناه في هذا العقد ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الأخر بأي تغيير في العنوان وعلى الطرف الأخر العمل وفقاً لهذا التغيير فور إخطاره به.

(أ) إذا كان الإخطار للطرف الأول فيكون العنوان هو:

بنك دبي الإسلامي ص.ب: ١٠٨٠ دبي

هاتف :. .... فاكس :..................

لعناية السيد /..................................

(ب) إذا كان الإخطار للطرف الثاني فيكون العنوان هو:

شركة. .... للتعمير ص.ب:. .... المنامة – مملكة البحرين

هاتف. .... فاكس :. ....

لعناية السيد /...

المادة الثالثة عشرة: عنـــاوين المـــواد

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير أو تنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

المادة الرابعة عشرة: نسخ العـــقد وملاحـــقه

تم تحرير هـــذا العقـــد من (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها. هذا وتعتبر الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهاداً على ما تقدم ورغبة في الالتزام قانوناً بهذا العقد فقد جرى توقيع

الطرفين هنا أدناه من قبل ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور بعاليه.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي	شركة.........للتعمير(ش.م.ب).
يمثله السيد:.	يمثلها السيد:...................
بصفته:......................	بصفته:........................
التوقيع:.....................	التوقيع:.......................

١٤١ - عقد إيجار حصة شائعة عقار

الشركة .... للمناطق والأسواق الحرة بالسودان

هذا العقد يأتي متوائما مع سياسة بنك دبي الإسلامي في تنمية الدول العربية ودعم الدول الإسلامية خاصة الدول التي تملك في أرضها الكثير من الإمكانات لكنها تحتاج إلى الدعم المالي حتى تتمكن من استثمار المكنوز في أرضها من خيرات وفي مقدمة هذه الدول دولة السودان الشقيقة.

تم إبرام هذا العقد اليوم....: الموافق. ./../.... بين كل من:

١ - بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانه ص.ب ١٠٨٠ دبـــي.

ويمثله السيد/.. .... بصفته /......................

ويشار إليه فيما بعد بـــ. .... الطرف الأول

٢ - الشركة السودانية للمناطق والأسواق الحرة المحدودة، شركة خاصة ذات مسؤولية محدودة قائمة ومؤسسة بموجب قوانين جمهورية السودان.

وعنوانها ص.ب. .... الخرطوم السودان.

ويمثلها السيد:............. ... بصفته /......................

ويشار إليها فيما بعد بـــ .... الطرف الثاني

تـــمـــهيد

حيث إن الطرفان أبرما عقد مشاركة متناقصة (العقد) بتاريخ. ./../.......م لتشييد مستودعات استثمارية في منطقة البحر الأحمر الحرة ببور تسودان (المشـــروع).

وحيث أن الطـــرف الأول وفقاً لأحكام ذلك العقد أصبح يمتلك حصة شائعة تمثل نسبة. .... % من العقار المبين الحـــدود والأوصاف والمعالم في الملحق رقم (١) المرفق بهـــذا العـــقد.

وحيث أن الطرف الثاني قد تعهد في المادة (٨) من ذلك العقد باستئجار حصة الطرف الأول في العقار (العين المؤجرة).

وحيث أن الطرف الثاني يرغب في الوفاء بذلك التعهد، لذا فقد تم الاتفاق بين الطرفين وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً وقانوناً على الأتي:

المادة الأولى: أهمية التمـــــــهيد

يعتبر التمهيد وعقد المشاركة المشار إليه أعلاه ومرفقاته جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد. ويفسر ويحدد نطاق تطبيقه ومجال إعماله في ضوء هذا التمهيد.

المادة الثانية: الإيجـــــــار

٢ — ١ .بموجب هذا العقد أجر الطرف الأول للطرف الثاني العين المؤجرة .بمبلغ وقدره........ دولار أمريكي في السنة يدفع في نهاية السنة .بموجب تحويل عن طريق تلكس/سويفت رقم. ....

صادر بتاريخ. ../../........م من بنك........... (في السودان).

٢ - ٢ يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع للطرف الأول مبلغ الأجرة المذكور في المادة (٢-١) أعلاه دون إجراء أي خصم أو حجز لأي مبلغ عن طريق المقاصة مع ما قد يدعيه الطرف الثاني من ديون على الطرف الأول، أو التزامات سددها عنه وأن له حق المطالبة بها كرسوم أو ضرائب أو تكاليف مهما كان سبب فرضها ويكون الطرف الثاني ملزماً بدفع المبلغ المحدد في موعده ومقداره مع المطالبة بما يدعيه من حقوق.

٢ - ٣ يلتزم الطرف الثاني بأن يقدم للطرف الأول خطاب ضمان غير مشروط وغير قابل للإلغاء صادر من أحد البنوك السودانية المقبولة للطرف الأول، بقيمة أجرة السنة المحددة في المادة (٢-١) من هذا العقد ساري المفعول طيلة مدة الإيجار الواردة في المادة (٣) أدناه.

المادة الثالثة: مدة العقـــــــــد

مدة هذا العقد سنة ميلادية يبدأ سريانها من تاريخ توقيعه من قبل الطرفين وتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر صالحة للاستعمال.

المادة الرابعة: المعاينة والاستلام والإضافات

٤ — ١ يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة وتسلمها وقبلها بحالتها الراهنة وأنها في حالة ممتازة صالحة للاستعمال لتحقيق

المنفعة المقصودة من إبرام هذا العقد.

٤ - ٢ يجوز للطرف الثاني إدخال تعديلات وإضافات على العين المؤجرة بشرط :

٤ - ٢ - ١ الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة على تلك التعديلات والإضافات.

٤ - ٢ - ٢ أن لا تنقص تلك التعديلات والإضافات من قيمة العين المؤجرة أو من صلاحيتها للانتفاع بها أو تؤدي إلى بطلان أي شرط من شروط بوليصة التأمين أو رفض شركة التأمين لدفع أي مطالبة بموجب تلك البوليصة.

٤ - ٣ لا يجوز للطرف الثاني المستأجر التصرف في العين المؤجرة تصرفاً ينقل ملكيتها أو يترتب عليها حقاً عينياً للغير.

٤ — ٤ يجوز للطرف الثاني تأجير العين المؤجرة لأي طرف ثالث من الباطن على أن يظل الطرف الثاني مسئولاً عن الوفاء بالتزاماته الناشئة بموجب هذا العقد للطرف الأول.

٤ — ٥ يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته الخاصة بإجراء الصيانة التشغيلية الاعتيادية التي يتطلبها انتفاعه بالعين المؤجرة، أما الصيانة اللازمة لبقاء العين المؤجرة صالحة للاستعمال فيتحملها الطرف الأول.

المادة الخامسة: التأمـــــــين

٥ – ١ يلتزم الطرف الأول وعلى نفقته الخاصة بأن يؤمن تأميناً شاملاً على العين المؤجرة ضد جميع المخاطر ويوكل الطرف الأول الطرف الثاني في القيام بهذا التأمين نيابة عنه، ويحق للطرف الثاني الاحتفاظ بنسخة من بوليصة التأمين، للالتزام بأحكامها وشروطها.

٥ – ٢ يلتزم الطرف الثاني بأن لا يقوم، أو يسمح لأي طرف ثالث بالقيام، بأي فعل أو يمتنع عن فعل يخالف أحكام بوليصة التأمين أو أن يكون من شأنه أن يعطي شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين أو أن يخفض أو يعفيها من مسؤوليتها، الأمر الذي يعود بالضرر على الطرف الأول.

٥ – ٣ يجب على الطرف الثاني أن يخطر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بموجب بوليصة التأمين ولا يحق للطرف الثاني أن يجري أي تسوية مع شركة التأمين بدون موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة.

المادة السادسة: فسخ العقـــــد

٦ – ١ إذا أخل الطرف الثاني بالتزاماته المترتبة على هذا العقد جاز للطرف الأول فسخ العقد والمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء هذا الإخلال.

ويحق للطرف الأول، إذا اختار الفسخ، أن يسترد العين المؤجرة ويتصرف فيها بكل أنـــواع التصرفات كالبيع والإجارة، ويلتزم الطرف الثاني بتمكين الطرف الأول من ممارسة هذا الحق واتخاذ الإجراءات الكفيلة بتمكين من يتصرف إليه الطرف الأول من التملك والحيازة والانتفاع.

٦ — ٢ إذا هلك المشروع المؤجر هلاكاً كلياً نتيجة تعدي أو تقصير أو إهمال الطرف الثاني التزم الطرف الثاني بتعويض الطرف الأول عن حصته في هذا المشروع مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول بالحصول على التعويض من شركة التأمين.

المادة السابعة: التقـــــــــــارير

يحق للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني تقارير دورية عن كافة الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.

المادة الثامنة: سلطة وصلاحية الطرف الثاني

يقر الطرف الثاني بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون أو لائحة أو أي عقد قائم أو وعد أو التزام للطرف الثاني.

المادة التاسعة : إلزامية تنفيذ العقد

لا يفسر عدم قيام الطرف الأول في أي وقت بالمطالبة بالتنفيذ التام لأي

شرط والتزام وارد في هذا العقد على إنه تنازل عن ذلك الحق أو تخلي عن المطالبة بالتنفيذ التام في أي وقت لاحق.

المادة العاشرة: القانون الواجب التطبيق

يخضع هذا العقد ويفسر ويحدد نطاق تطبيقه ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وقانون المناطق الحرة لسنة ١٩٩٤ ولائحته العامة وما لا يتعارض معها من القوانين السائدة في جمهورية السودان و دولة الإمارات العربية المتحدة والأعراف المصرفية.

المادة الحادية عشرة: تسوية المنازعات

اتفق الطرفان على أنه في حالة نشوء أي نزاع يتعلق بهذا العقد وعجز الطرفان عن حله ودياً خلال أسبوعين من إخطار أحد الطرفين الأخر بقيام ذلك التراع فيجب أن يحال للبت فيه من قبل لجنة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين يختار كل طرف محكم ويختار المحكمان المحكم الثالث (المحكم المرجح). وتباشر لجنة التحكيم النظر والبت في التراع وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ الساري في جمهورية السودان، ما لم تقر اللجنة قواعد تحكيم أخرى معمول بها.

المادة الثانية عشرة: الخلفاء والوصي لهم

يعتبر هذا العقد ملزماً لخلفاء الطرف الأول والثاني والموصى لهم من قبلهم.

المادة الثالثة عشرة: الإخطارات والمراسلات

توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطياً بين الطرفين ومهما كان موضوعها إلى عناوينهما المبينين أدناه في هذا العقد ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الأخر بأي تغيير في العنوان وعلى الطرف الأخر العمل وفقاً لهذا التغيير فور إخطاره به.

(أ) إذا كان الإخطار للطرف الأول فيكون العنوان هو:

بنك دبي الإسلامي ص.ب: ١٠٨٠ دبي

هاتف :. .... – فاكس :.....................

لعناية السيد /..................................

(ب) إذا كان الإخطار للطرف الثاني فيكون العنوان هو:

الشركة. .... للمناطق والأسواق الحرة ص.ب:. .... دبي

هاتف. .... فاكس :. ....

لعناية السيد /..

المادة الرابعة عشرة: عناوين المواد

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير أو تنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

المادة الخامسة عشرة: نسخ العقد وملحقه

تم تحرير هـــذا العقـــد من (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة

للعمل بموجبها. هذا وتعتبر الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهاداً على ما تقدم ورغبة في الالتزام قانوناً بهذا العقد فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه من قبل ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور بعاليه.

الطرف الثاني	**الطرف الأول**
الشركة...... للمناطق والأسواق الحرة.	بنك دبي الإسلامي
يمثلها السيد:.	يمثله السيد:...............
بصفته:............................	بصفته:.................
التوقيع:......................	التوقيع:..................

١٤٢ - هيكلة التمويل لشركة (........)

لمـــوارد المحاجـــر والكســـارات[١]

الســـــؤال:

كيف تتم هيكلة تمويل الشركة (.................) لموارد المحاجر والكسارات المعدات والآلات التي تحتاج إليها؟

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه، وعلى تقرير الدائرة التجارية، وعلى الميزانية المدققـــة للشركة لعام ٢٠٠٣م، وعلى توصـــية الفرع الرئيس ورأت ما يلي:

يتم هيكلة هذا التمويل عن طريق شراء معدات وآلات، ثم تأجيرها للمتعامل إجارة منتهية بالتمليك حيث إن السقف الموصى به للمتعامل من الفرع الرئيس هو ١٠ ملايين درهم يستخدم بصيغة الإجارة.

وحيث إن تقويم المعدات الذي تم بواسطة شركة (.................)

---

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٤/١٠٦٥/٦/٦٥م. بتاريخ ٢٠٠٤/٨/٢٤م.

خبراء كشف ومعاينة " بمبلغ (..........) مليون درهم، فإن على الإدارة المختصة عمل التالي:

أ – عقد شراء المعدات بثمن يدفع إلى المتعامل.

ب – تأجير المعدات إجارة منتهية بالتمليك وفق المتبع، أي بأجرة ذات عنصرين ثابت ومتغير مع أجرة إضافية تمثل أقساط التأمين ونفقات الصيانة الأساسية وأي ضرائب تفرض على الملكية أو العائد منها أي الأجرة، وتحدد كل ذلك بأجرة محددة عند العقد.

ج – رهن المعدات المؤجرة مع بقية الضمانات الأخرى المشار إليها في توصية الفرع الرئيس.

ويلزم أن يعد البنك بتمليك هذه المعدات إلى المتعامل بعقد في نهاية مدة الإجارة إما بعقد بيع بثمن رمزي وإما بعقد هبة.

يظهر مما تقدم أن المستندات المطلوبة هي:

١ – عقد شراء معدات.

٢ – عقد إجارة معدات.

٣ – وعد صادر من البنك بتمليك المعدات المؤجرة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة.

٤ – وعد من المستأجر بشراء المعدات بباقي الأقساط غير المدفوعة من ثمن المعدات في حالة فشله " event of default".

١٤٣ - عقد إيجار آلات ومعدات

الشركة (.........) لموارد المحاجر والكسارات

تم الاتفاق في هذا اليوم. .... الموافق. .... بين كل من:

(١) **بنك دبي الإسلامي** شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانه ص.ب ١٠٨٠ دبـــي.

ويمثله السيد /. .... بصفته:........................

ويشار إليه فيما بعد بـــ............ الطرف الأول (المؤجر)

(٢) **الشركة الخليجية لموارد المحاجر والكسارات**، شركة تضامنية قائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانها:. ....

ويمثلها السيد/. .... بصفته:. ....

وعنوانه ص. ب. ....

ويشار إليه فيما بعد بـــ. .... الطرف الثاني (المستأجر)

تـــمـــهيد

حيث إن الطرف الأول يمتلك الآلات والمعدات الموصوفة تحديداً في الجدول المرفق بهذا العقد كملحق رقم (١) وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجار هذه الآلات والمعدات من الطرف الأول القابل لذلك وفقاً

للأحكام والشروط المبينة أدناه.

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً للتعاقد، فقد اتفقا على ما يلي:

١ – أهمية التمهيد :

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

٢ – إيجار الآلات والمعدات :

مقابل القيمة الإيجارية المحددة في المادة (٥ – ١) من هذا العقد أجّر الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك الآلات والمعدات الموصوفة تحديداً في الجدول المرفق بهذا العقد كملحق رقم (١) " الآلات والمعدات.

٣ – المعاينة والتسليم :

٣–١ يقر الطرف الثاني بأنه عاين الآلات والمعدات، وقبلها بحالتها الراهنة، وأنه قام بتسلمها، وتحقق من أن الآلات والمعدات في حالة جيدة، صالحة للاستعمال، لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام هذا العقد، وتبقى الآلات والمعدات طوال مدة العقد في حيازة الطرف الثاني، ويضمن سلامتها، وإعادتها إلى الطرف الأول، حتى نهاية هذا العقد بحالة جيدة، وصالحة للاستعمال، وخالية من أي عيوب خفية أو ظاهرة.

٣ – ٢ يعد الطرف الأول الطرف الثاني بعد انتهاء هذا العقد ببيع الآلات والمعدات بثمن وقدره. ..../١ درهم (درهم واحد فقط)

بالإضافة إلى أي مصروفات ضرورية، لاستمرار عمل الآلات والمعدات، وللطرف الثاني الخيار في إتمام العقد، أو عدم إتمامه، ويتم ذلك بعقد بيع مستقل يوقع عند رغبة الطرف الثاني في تنفيذ هذا البيع.

٣ - ٣ يعد الطرف الأول (المؤجر) الطرف الثاني (المستأجر) ببيع الآلات والمعدات المؤجرة قبل نهاية عقد الإجارة، إذا رغب الطرف الثاني (المستأجر) في ذلك، وذلك بثمن يتكون من أقساط الأجرة الثابتة التي لم تدفع حتى تاريخ الشراء، بالإضافة إلى أقساط الأجرة المتغيرة، التي لم يدفعها المستأجر، وأي مصروفات أو تعويضات، تلزم المستأجر حتى تاريخ الشراء، ويتم ذلك بعقد مستقل، يتم توقيعه عند تنفيذ الشراء.

٤ — مدة العقد :

اتفق الطرفان على أن تكون مدة هذا العقد سنة واحدة، ويعد المستأجر بتجديدها لمدد أخرى مماثله لا تتعدى في مجموعها ٦ سنوات تسري اعتباراً من تاريخ التوقيع عليه، ويكون العقد نافذاً وساري المفعول منذ ذلك التاريخ.

٥ - الإيجار:

تتكون الأجرة من ثلاثة عناصر على النحو التالي:

٥ - ١ عنصر ثابت ومقداره مبلغ -/. .... درهم لمدة العقد، وهي ست سنوات وتجدد سنويا تدفع على أقساط شهرية /ربع سنوية حتى سداد الطرف الثاني لكل الأقساط، وفقاً لطـــريقة السداد المنصوص عليها في رسالة البنك للمتعامل.

٥ - ٢ عنصر متغير ومقداره. ...% فوق الأيبور أو (.....%) وذلك من الرصيد القائم من قيمة الآلات والمعدات (١٠ مليون درهم).

٥ - ٣ عنصر إضافي وهو قيمة ما يلتزم به المؤجر من أقساط التأمين ونفقات الصيانة، وأي ضرائب تلزم المؤجر، بحكم ملكيته للآلات والمعدات.

٥ - ٤ يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بأن يدفع للطرف الأول (المؤجر) قيمة أقساط إيجار الآلات والمعدات، المستحقة بموجب هذا العقد، دون إجراء أي خصم، أو حجز لأي مبلغ يكون الطرف الثاني قد دفعه، بحجة أن له الحق في مطالبة الطرف الأول به كرسوم أو ضرائب أو تكاليف، مهما كان سبب فرضها، ويكون الطرف الثاني ملزماً بدفع المبلغ المحدد في موعده ومقداره.

وفي حالة وجود أي رسوم أو ضرائب يجب على الطرف الثاني دفعها بحكم الشريعة أو القانون، ولكن دفعها الطرف الأول نيابة عنه فإنها تزاد على الأجرة.

أما إذا كانت هذه الرسوم أو الضرائب أو المصروفات، واجبة على الطرف الأول بحكم الشريعة أو القانون، ولكن دفعها الطرف الثاني، فإنه يطالب بها الطرف الأول.

٥ — ٥ إذا فشل الطرف الثاني في سداد الأقساط في مواعيدها، أو تخلف عن سداد قسطين متتاليين، فيحق للطرف الأول (المؤجر) فسخ هذا العقد، واسترداد العين، ولا يحق للمستأجر استرداد ما دفعه من الأجرة.

٦ – استعمال الآلات والمعدات وصيانتها :

٦ — ١ يجب على الطرف الثاني (المستأجر) أن يستعمل الآلات والمعدات بعناية، وبما يتفق مع طبيعتها، وطبقاً للعرف الجاري وتعليمات الاستعمال الخاصة بها الصادرة من مصنعها، ولا يجوز له أن يسمح باستعمال الآلات والمعدات لغير الأغراض التي صممت لأجلها، أو لأي غرض غير مشروع أو يخالف بصورة عامة القوانين واللوائح السارية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعلى الطرف الثاني ألا يسمح لغير الفنيين المؤهلين باستعمال أو تشغيل الآلات والمعدات.

٦ - ٢ يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) بإجراء الاختبارات اللازمة على الآلات والمعدات، قبل البدء في استعمالها للتأكد من أنه قد تم تصميمها وتصنيعها وتشغيلها بطريقة لن تعرض صحة أو سلامة

العاملين عليها أو غيرهم للخطر، كما يلتزم بعدم تعريضها للتلف أو العطب، ويتعهد بأن يتخذ جميع الاحتياطات التي تفرضها أنظمة السلامة.

٦ - ٣ رغم أن الآلات والمعدات مملوكة للطرف الأول ومسجلة باسمه، إلا أنها تخضع لإدارة وإشراف الطرف الثاني وعليه فإنه يكون مسؤولاً عن أي ضرر يصيب الغير بسبب سوء استخدامها أو استعمالها أو تشغيلها.

٧ - حظر التصرف بالآلات والمعدات موضوع هذه الاتفاقية :

٧ - ١ لا يجوز للطرف الثاني (المستأجر) إعادة تأجير الآلات والمعدات للغير، دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، كما لا يجوز له أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذه الاتفاقية، أو أن يسمح بأن ينشأ لأي شخص حق رهن أو امتياز أو حبس الآلات والمعدات.

٧ - ٢ لا يجوز للطرف الثاني (المستأجر) بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول (المؤجر) أن يدخل أي إضافات أو تغييرات أو تعديلات على الآلات والمعدات، وتعتبر أي إضافات أو تعديلات مهما كانت قيمتها تابعة في ملكيتها الآلات والمعدات التي أضيفت عليها، وذلك ما لم يطلب الطرف الأول من الطرف الثاني إزالتها وإعادة الآلات والمعدات إلى حالتها الأولى.

٨ – التأمين على الآلات والمعدات:

٨ – ١ يلتزم الطرف الأول (المؤجر) أن يقوم على نفقته بالتأمين تأميناً شاملاً لجميع المخاطر على الآلات والمعدات، من تاريخ تسليمها للطرف الثاني (المستأجر) وحتى نهاية مدة هذا العقد، على أن يسلم للطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للالتزام بشروطها وأحكامها.

٨ – ٢ يجب على الطرف الثاني أن لا يقوم بأي فعل، أو أن يمتنع عن فعل يخالف أحكام بوليصة التأمين، أو أن يكون من شأنه إعطاء شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين، أو يقلل أو يعفيها من مسؤولياتها، الأمر الذي يعود بالضرر على الطرف الأول.

٨ – ٣ يجب على الطرف الثاني (المستأجر) أن يشعر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بموجب بوليصة التأمين، ولا يحق للطرف الثاني أن يجري تسوية مع شركة التأمين، دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

٨ – ٤ يجب أن يتم التأمين من خلال شركات التأمين الإسلامي، إن وجدت.

٩ – حق التفتيش :

٩ – ١ يلتزم الطرف الثاني بأن يسمح للطرف الأول، أو لأي شخص

مفوض من قبله بالدخول في جميع الأوقات المناسبة إلى الموقع الذي توجد به الآلات والمعدات، وذلك بغرض التفتيش عليها ومعاينة حالتها.

٩ - ٢ إذا لحقــت بالآلات والمعدات خسارة شاملة حقيقية، أو حكما بسبب تعدي الطرف الثاني (المستأجر) أو تقصيره أو مخالفته لشروط هذا العقد، فإن العقد يفسخ من تلقاء نفسه، ويتوقف دفع الأجرة، ويستحق الطرف الأول مبلغ التأمين، بحيث لا يقل ما يحصل عليه الطرف الأول في هذه الحالة عن قيمة الآلات والمعدات السوقية، وإذا كانت وثيقة التأمين لا تغطي قيمة الأضرار الفعلية التي لحقت بالطرف الأول، فيلتزم الطــرف الثاني بأن يدفــع للطرف الأول المبالغ اللازمة لتغطية وتعويض هــذه الأضرار.

٩ - ٣ وفي جميع الحالات التي يفسخ فيها هذا العقد، أياً كان سبب الفسخ، فإنه يجب على الطرف الثاني أن يسلم الآلات والمعدات إلى الطرف الأول بنفس الحالة التي تسلمها بها، وفي المكان والتاريخ الذي يحدده الطرف الأول.

٩ - ٤ يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته وحده، بإعادة الآلات والمعدات التي لم تلحق بها الخسارة الشاملة إلى حالتها التي استلمها فيها، إذا كان التلف الجزئي بسبب يسأل هو عنه، فإن لم تكف عائدات التأمين لإعادتها إلى تلك الحالة، التزم الطرف الثاني بأن يدفع للطرف

الأول الفرق الناجم عن ذلك، أما إذا كان التلف أو الاستهلاك نتيجة الاستعمال العادي للماكينة، أو بسبب أجنبي، أو قوة قاهرة، أو فعل المؤجر، فإنه لا يسأل عنه.

١٠- التقـــارير :

للطرف الأول أن يطلب من الطــرف الثاني تقـــارير دورية عن الأمور المتعلقة بتنفيذ هـــذا العقد.

١١- فسخ العقد :

١١ - ١ مع عدم الإخلال بالمادة رقم (٥) فقرة "٣" من هذا العقد يجوز للطرف الأول أن يفسخ هذا العقـــد بإشعار خطي إلى الطرف الثاني، إذا تحققت إحدى الأسباب التالية :

أ - إذا فشل الطرف الثاني في الوفاء بأي من الالتزامات المفروضة عليه بموجب هذا العقد، أو إذا تبين أن أياً من التأكيدات، أو البيانات التي قدمها في هذا العقد، أو أي مستند أو شهادة تتعلق به غير صحيحة، أو مضللة في أمر جوهري.

ب - إذا تم اتخاذ أي إجراء أو إجراءات إدارية أو قانونية لتصفية الطرف الثاني، أو حله، أو إعادة تنظيمه، أو تعيين مسؤول أو حارس قضائي، أو مصفي على أي من إيراداته.

١١ - ٢ لا يترتب على فسخ هذا العقد بموجب الفقرتين (أ - ب) من

هذه المادة أي أثر أو مساس بحقوق الطرف الأول التي استحقت بموجب أحكام الشريعة الإسلامية المترتبة على فسخ عقد الإيجار.

١٢- عدم التمسك بالحق :

إن عـــدم قيـــام الطرف الأول باستعـــمال أو التمسك بأي حق من حقوقه الثابتة بموجب هذا العقد، أو تأخره في أي من ذلك أو عدم قيامه بمباشرة أي إجراء مقرر له قبل الطرف الثاني، لا يعني عدم تمسكه بحقه، أو التنازل عنه.

١٣- القانون الواجب التطبيق وتسوية المنازعات :

١٣ – ١ يخضع هذا العقد ويفسر، ويحدد نطاق تطبيقه، ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء، والنظام الأساس لبنك دبي الإسلامي، وما لا يتعارض معهما من القوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٣ – ٢ أي نزاع أو إخلال أو ادعاء ينشأ عن تفسير أو تطبيق أحكام وشروط ومواد هذا العقد، يجب أن يحال إلى المحكمة المختصة ولائياً بذلك في إمارة دبي.

١٤- سلطة وصلاحية الطرف الثاني :

يقر الطرف الثاني بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد، وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه، وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي

قانون، أو أي عقد قائم أو وعد أو التزام للطرف الأول.

١٥- سلامة التعاقد :

يقــر الطــرف الثاني بتفهــمه لبنــود وأحكام وشروط هــذا العقد، وأنه لم يتعرض في ذلك لأي نوع من التدليس أو الغلط أو أي عيب آخر يشوب الإرادة.

١٦- الإخطارات والمراسلات :

١٦ — ١ توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطياً بين الطرفين، ومهما كان موضوعها إلى عنوانيهما المبينين أدناه في هذا العقد، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان، وعلى الطرف الآخر العمل وفقاً لهذا التغيير، فور إخطاره به.

١٦ — ٢ إذا كان الإخطار للطرف الأول، فيكون العنوان :

بنك دبي الإسلامي ص.ب ١٠٨٠ دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف. ..../٠٤ فاكس. ٤ ٠٠٩٧١

لعناية السيد /. ....

١٦ — ٣ إذا كان الإخطار للطرف الثاني، فيكون العنوان :

الشركة.......... ص.ب :. ..... دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف. ..../٠٤ فاكس. ..../٠٤

لعناية السيد /. ....

١٧- عناوين المواد :

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير وتنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

١٨- نسخ العقد وملاحقه :

تم تحرير هذا العقد من عدد (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها، هذا وتعتبر كل الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه وتقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهاداً على ما تقدم ورغبة في الالتزام قانوناً بهذا العقد، فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه بواسطة ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور بعالية.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.	السادة/. ....
يمثله السيد/.	ويمثلها السيد/..................
بصفته/.........................	بصفته:. ....
التوقيع :.....................	التوقيع: ....

١٤٤ - شـــراء كســـارة ومعـــدات وتأجـــيرهـــا للشـــركة البائـــعة[١]

الســـــؤال:

ما حكم شراء البنك الإسلامي لكسارة ومعدات مستعملة في مشروع ثم تأجيرها للشركة الموجودة فيها؟

الجـــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه وعلى العقدين الجديدين المطلوب إلحاقهما للعقدين السابق توقيعهما أو إعدادهما من قبل ورأت ما يلي:

أولاً: ملحـــق عقـــد الشـــراء:

١ - هذا الملحق صحيح ويحفظ مصالح البنك، ويستوفي كل ما نبهت عليه الهيئة من قبل في مذكراتها السابقة، وهذا العقد يغطي كثيراً من المخاطر المعرض لها البنك بصفته مشترياً لمشروع، وليس لمعدات مستعملة لا تساوي قيمتها المبلغ المقدر للمشروع

[١] اجتماع رقم ٢٠٠٤/٩٢٨/٢/٦١م. بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١٢م.

(حوالي تسعة ملايين).

وقد ردت الإدارة المختصة بأن البنك يشتري معدات ولا يشتري حق استغلال ولا رخصة، وحيث إن المستأجر لا يقبل ذلك، فإن توقيع البائع للبنك على ملحق عقد الشراء بهذه الشروط صار أمراً لازماً، لأن المستأجر إجارة منتهية بالتمليك لا يقبل أقل من ذلك، بل إنه اشترط في عقد الإيجار قيام البائع بالحصول على حق الاستغلال من حكومة الفجيرة طوال مدة الإجارة، وإلا فسخ عقد الإجارة، وعند ذلك يبيع البنك هذه المعدات (خردة) ويتحمل وحده مخاطر كان في غنى عنها.

٢ - وقد تضمن هذا العقد بنوداً تفيد أن دفع البنك للثمن لا يكون واجباً، إلا بعد قيام البائع بجميع الشروط الجديدة، ومنها الحصول على شهادات من جهات حكومية ومخالصات وتراخيص وموافقات وتصاريح واستمرار حق الاستغلال.

كما جاء في هذا العقد أن البنك لن يمارس مظاهر حق الملكية على الكسارة إلا بعد تنفيذ هذه الالتزامات والتعهدات، وبالتالي فإن البنك لا يستطيع أن يؤجر المشروع عقب شرائه، لأن المستأجر لا يقبله على حالته، وكل ما يملكه البنك (البند السادس) هو تلقي عروض بالشراء ولكن لا يتصرف حتى إتمام عقد شرائه بعد قيام البائع بتقديم المطلوب، والظاهر أن هذه

المطلوبات تحتاج شهوراً إن حدثت، وقد لا يستطيع البائع أن يفعل ذلك، وقد اقترح لها شهراً واحداً في عقد البيع.

٣ - لذا فإن على إدارة البنك أن تلاحظ ذلك، بحيث لا تدفع الثمن للبائع إلا بعد استيفاء جميع ما سبق، لأنها إن فعلت فقد عرضت البنك لمخاطر تتمثل في عدم موافقة المستأجر إجارة منتهية بالتمليك على استئجار أصل لا يملكه البنك.

٤ - أن هذه المعاملة ليست مما يتم فيه شراء الأصل ثم تأجيره عقب شرائه، لأن التأجير متوقف على الملكية والملكية متوقفة على قيام البائع بالحصول على هذه الموافقات وغيرها، ولذا فإن الأفضل أن يؤخذ وعد من المستأجر بالاستئجار في حالة توافر شروطه، والمفروض أن هذا الوعد قائم، ويتم التأجير بعد استيفاء جميع شروط عقد شراء البنك، فإن لم يتم ذلك، فإن البنك لا يؤجر لأنه لم يشتر. والمهم ألا يدفع البنك الثمن قبل توقيع عقد البيع وقيام البائع بإتمام كل هذه الإجراءات.

٥ - ومما يشير إلى أن الصفقة قد لا تتم، أن البائع قد يعجز عن تقديم أمور ليست في مقدوره لأنها ترتبط بجهات حكومية مختلفة وذلك في خلال مدة شهر واحد.

٦ - ومن الغريب أن مسودة ملحق العقد نصت على أن الأصل محل العقد مؤجر من حكومة الفجيرة لمدة تبدأ في ١٩٩٦/٤/٢

وتنتهي في ٢٠٠٦/٤/٣ ويجدد العقد لمدد متساوية بحد أقصى عشر سنوات تنتهي في. .... أي في ٢٠٠٦ وليس في أوراق المعاملة ما يفيد ذلك ونبهت عليه الهيئة من قبل عدة مرات، فإذا كانت المستندات تفيد أن لدى البائع عقد استغلال ساري المفعول حتى ٢٠٠٦ وأنه قابل للتجديد إلى ٢٠١٠ فليقدم لنا، أم أن المقصود هو تكليف البائع ليحصل على عقد جديد، ولقد نبهت الهيئة على ذلك في مذكراتها السابقة.

ثـــانـــياً: عقـــد الإيجـــار:

١ - هناك بنود في عقد الإيجار، تلزم البنك المؤجر بكل ما يلتزم به البائع للبنك، ومعنى هذا أن عقد الإيجار يتوقف على قيام البائع للبنك بالوفاء بكل المطلوبات، وجاء في البند الثاني من هذا العقد أن جميع حقوق الاستغلال والمنفعة تدخل ضمن موضوع الإجارة، وأن المؤجر (البنك) يقر بأنه يملك حق الانتفاع والاستغلال طوال مدة الإجارة من حكومة الفجيرة، وأن البنك بصفته مؤجراً يقرر بأن حق الاستغلال والانتفاع ليس فيه موانع تمنع من الاستغلال. . الخ.

٢ - وحسب البند السابع من عقد الإيجار، هناك أجرة ثابتة وأجرة متغيرة، وعليه فإن المستأجر يكون قد دفع كامل تكلفة المشروع وعوائد البنك، فيلزم البنك المؤجر بناء على وعده بهبة الأصل أو

بيعه بثمن رمزي في نهاية مدة الإجارة إذا ما وفى بجميع التزاماته بدفع الأجرة وغيرها من التعويضات إن كان لها محل.

وبالتالي لا نحتاج لثمن يحدده خبير أو غيره، وهذا الوعد يكون في ورقة مستقلة، ولا مانع من أن تشمل هذه الورقة، وعداً من المؤجر للمستأجر ببيع الأصل المؤجر أثناء مدة الإجارة إذا دفع باقي أقساط الأجرة الثابتة والأجرة المتغيرة حتى تاريخ الشراء، ويعدل البند السابع تبعاً لذلك.

٣ - يعدل البند ٣/٢/١٢ حسب العقد السابق إقراره من الهيئة، وخلاصته أن الهلاك أو التلف الكلي (أي الذي يمنع من استخدام الأصل المؤجر في الغرض الذي أجر من أجله)، يترتب عليه فسخ عقد الإجارة، ثم إذا كان هذا الخطأ بسبب من جانب المستأجر التزم بالتعويض، وإلا فإنه لا يلتزم (والتعويض هو الفرق بين قيمة الأصل الهالك ومبلغ التأمين).

٤ - جاء في البند ١٣-٣ أن للمستأجر حق فسخ العقد والتعويض، والمطالبة بما سدده في حالة عدم موافقة حكومة الفجيرة أو أي جهة حكومية على تمديد فترة عقد استغلال واستثمار الأرض المقامة عليها الكسارة محل عقد الإيجار لأي سبب.

وهذا البند مرفوض، حيث إن البنك المؤجر هنا يتعهد بما لا يملكه، وتعهد الإنسان بأن يفعل غيره لا يجوز، لأنه لا تكليف

إلا بمقدور، ومن ناحية أخرى إذا عجز البنك عن الحصول على تمديد فترة الاستغلال من حكومة الفجيرة وفسخ عقد الإيجار المنتهي بالتمليك تبعاً لذلك.

فماذا يفعل البنك بمعدات الكسارة ؟

هل يبيعها (خردة) وقد أخذ في تقويمها أن قيمة المعدات خمسة ملايين، وأن مكـــونات المشروع الأخـــرى، والاسم التجاري والرخصة، تساوي أربعة ملايين.

ولذا وجب تقويم المعدات منفصلة عن المشروع بواسطة جهة محايدة غير الجهة الأولى لمعرفة قيمة المعدات وحدها في حالة الفسخ، حتى لا يدفع البنك زيادة عنها إذا رغب في المضي في الصفقة.

فإذا قبل المستأجر إسقاط هذا البند وتحمل هو مخاطر تجديد الترخيص فإنه لا مانع من استكمال الصفقة إذا أمكن تغطية بقية المخاطر المشار إليها وإلا تركت الصفقة نهائياً لظهور عدم المصلحة في إكمالها.

١٤٥ – ملحق لعقد بيع آلات ومعدات

إنه في يوم...... الموفق. ../.../. ....م تم إبرام هذا العقد بين كل من:

١ – السيد /. ....

وعنوانه ص.ب:. ..... الفجيرة (طرف أول بائع)

٢ – السادة / بنك دبي الإسلامي – شركة مساهمة عامة – مؤسسة وقائمة

وفق وبموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

وعنوانه ص.ب:........ دبي

ويمثله في التوقيع على هذا العقد السيد /. ....

بصفته /.................... (طرف ثاني مشتري)

بعد أن أقر طرفي العقد كلا بصفته وأقرا بأهليتهما للتعاقد والتصرف قانونا وشرعا وبعدم وجود أي مانع قانوني من إبرام هذا الاتفاق.

لذا فقد اتفقا على تحرير هذا العقد بالشروط الآتية:

تمهـــيد

حيث إنه سبق لطرفي هذا التعاقد أن قاما بتحرير العقد المؤرخ في. .... والتوقيع عليه فيما بينهما والمتضمن مشموله وفحواه قيام الطرف الأول ببيع الآلات والمعدات الخاصة بالكسارة والنقليات التي يمتلكها

على قطعة الأرض المستأجرة له للانتفاع بها واستغلالها من حكومة الفجيرة بغرض الكسارة للطرف الثاني بصفته. وهي الكائنة على قطعة الأرض الواقعة في منطقة ثوبان - وادي الشكل - في إمارة الفجيرة.

وحيث إن طرفي هذا التعاقد قد رغبا في إضافة بعض البنود التفسيرية والتكميلية إلحاقا لبنود العقد الأصلي والجداول المرفقة به وملاحقه.

لذا فقد شرعا في الاتفاق على هذا العقد؛ ليكون ملحقا ومتمما ومكملا وجزءاً لا يتجزأ من العقد الأصلي، وملاحقه والجداول المرفقة به، والمبرم بينهما والمؤرخ في.../.../........م

وتنفيذا لإرادتهما التعاقدية والقانونية فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول:

يعتبر التمهيد السابق جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا ومتمما له ويقرأ ويفسر معه في جميع الأحوال.

البند الثاني

(٢ - ١) يقر الطرف الأول البائع بأنه هو المالك الحقيقي الفعلي الحائز الظاهر للكسارة وما يتبعها من الآلات والمعدات والأدوات وقطع الغيار الخاصة بطرازها وموديلها والنقليات الملحقة بها والسيارات التابعة للكسارة.

وبجملا كل ما هو موجود من لوازم مخصصة أو تابعة أو ملحقة

أو مستخدمة أو مخزنة تكون بغرض عمل الكسارة الكائنة على الأرض الواقعة في منطقة ثوبان - وادي الشكل - في إمارة الفجيرة - الإمارات العربية المتحدة والمقيدة بعضوية غرفة تجارة وصناعة الفجيرة تحت رقم (.................) بالسجل التجاري رقم (.......) والصادر بشأنها رخصة تجارية من إمارة الفجيرة تحت رقم (.......) بتاريخ. ../. ../. ......م.

(والمحدد وصفا وتفصيلا في الجدول الملحق رقم (١) بالعقد الأصلي المؤرخ في........)

كما يقر بملكيته الخالصة لها وأنه لا ينازعه فيها أحد من الغير عامة.

(٢ - ٢) كما يقر الطرف الأول البائع بأنه هو المستأجر الفعلي للاستغلال والانتفاع بقطعة الأرض المقامة عليها الكسارة بموجب عقد إيجار مؤرخ في. .... من حكومة الفجيرة وأن فترة العقد من. .... وتنتهي في. .... ويجدد لمدة متساوية بحد أقصى عشر سنوات تنتهي في...........

كما يقر بأن علاقته الإيجارية كمستأجر لا يشوبها أي منازعات أو اعتراضات مسبقة أو حالية مع حكومة الفجيرة أو إدراتها الحكومية و لم يسبق له الخوض في أي منازعات قانونية تمهيدية أو موضوعية بشأن انتفاعه واستغلاله للأرض المؤجرة له بغرض

نشاطه التجاري عليها (الكسارة).

(٢ - ٣) لذا فإن الطرف الأول البائع يقر ويتعهد ويلتزم للطرف الثاني المشتري كشرط أساسي لإتمام عملية البيع ونقل التكليف والاستغلال والانتفاع بالمبيع محل هذا العقد قيامه بالحصول على موافقة حكومة الفجيرة والجهات المعنية الأخرى وبالأخص موافقة بلدية إمارة الفجيرة على إتمام التنازل عن عقد الإيجار بالمنفعة والاستغلال لصالح الطرف الثاني أو من يعينه من قبله وبمعرفة الأخير وذلك عن قطعة الأرض الكائنة في منطقة وادي الشكل بإمارة الفجيرة والمحرر بشأنها عقد الإيجار المؤرخ في. .... والمقام عليها الكسارة.

(٢ - ٤) وكذا يقر ويتعهد ويلتزم بنقل وإتمام التنازل عن الرخصة التجارية رقم (............) الممنوحة لنشاط الكسارة من إمارة الفجيرة للطرف الثاني أو من يعينه من قبله.

(٢ - ٥) كما يتعهد بإخطار غرفة تجارة وصناعة وزراعة الفجيرة وشطب النشاط بالسجل التجاري الخاص به رقم (..............) نظرا لإتمام عملية البيع والتنازل للطرف الثاني.

(٢ - ٦) كما يقر ويتعهد ويلتزم الطرف الأول البائع بنقل ملكية المركبات التابعة للكسارة محل هذا العقد للطرف الثاني المشتري، مع تحمله لأي مخالفات عليها حتى تاريخ هذا العقد، وإحضار شهادات

براءة ذمة من دوائر المرور والبلديات المختصة تفيد خلو هذه المركبات من أي مخالفات أو توقيفات قانونية.

(٢ - ٧) من المتفق عليه صراحة بين الطرفين وبموافقة وإقرار الطرف الأول البائع أنه يتحمل وحده كافة المتأخرات والمديونيات المستحقة عليه عن نفسه، وبصفته مالك الكسارة حتى تاريخ تحرير هذا العقد، سواء أكانت هذه المستحقات حل أجلها أم لم يحل بعد وسواء بإمارة الفجيرة، أو أي جهة رسمية وإدارية أخرى أو لأفراد أو بنوك، فيقع على عاتقه وحده سدادها دون أدنى مسؤولية قانونية تقع على عاتق الطرف الثاني المشتري تجاه هذا الغير بشأن هذه المستحقات.

لذا يتعـــهد الطرف الأول البائـــع بإحضار شهادة ذمة من بلدية الفجـــيرة تفيد خلو ذمته من أي مديونيات وسداده لكافـــة المستحقـــات المترتبة على الكسارة حتى تاريخ هذا العقـــد.

وتبقى ذمة الطرف الأول البائع مشغولة بالتزامه قبل الطرف الثاني المشتري بسداد ما قد يطرأ مستقبلا من مديونيات، أو مستحقات للغير حتى ولو بعد إتمامه للبيع ونقل الملكية والانتفاع، طالما نشأت هـــذه المستحقات أثناء فترة ملكيته وقبل البيع.

(٢ - ٨) يلتزم الطرف الأول البائع وحده بأي مصروفات أو رسوم وخلافه بشأن إتمام نقل التنازل عن التراخيص التجارية، وكذا رسوم براءة ذمة النقليات والسيارات التابعة للكسارة، وأي إجراءات إدارية أخرى لازمة لإتمام هذا البيع.

وبالأعم والأشمل يتحمل الطرف الأول كافة المصروفات اللازمة، لنقل مضمون ومشمول العقد الأصلي وملحقه هذا للطرف الثاني المشتري، دون أن يتحمل الأخير أي شئ بخصوص هذا الشأن، مع تسليم الطرف الثاني ما يفيد السداد.

البند الثالث

(٣ - ١) يقر الطرف الأول بخلو المبيع وملحقاته وتوابعه مشمول ومضمون العقد الأصلي وهذا الملحق وكافة الجداول المرفقة بهم من كافة الحقوق العينية الأصلية، أو التبعية الخفية منها أو الظاهرة، فيما عدا عقد إيجار الأرض الممنوح له من بلدية الفجيرة.

(٣ - ٢) كما يقر بخلوها من كافة حقوق الامتياز باختلاف مراتبها، وأيضا يقر بعدم إبرام أي رهون باختلاف أنواعها وأشكالها، سواء كانت رهون رسمية كاملة أو حيازية أو تجارية.

(٣ - ٣) كما يقر الطرف الأول عن نفسه وبصفته المالك الحائز الظاهر للكسارة وملحقاتها ولوازمها، وكل ما على الأرض المقام عليها

الكسارة، وكذا الأرض المؤجرة له للانتفاع وللاستغلال بنشاطه من أنه لا ينازعه فيها أحد من الغير، وليس له شركاء ظاهرين أو مستترين ولم يقم بالتصرف بالكل، أو بالجزء في كامل الكسارة للغير، سواء كان هذا التصرف قانونيا رسميا أو عرفيا أو بالوعد المكتوب بالتصرف.

(٣ - ٤) كما يقر بأنه لم يرتب أي حقوق مهما كان نوعها للغير على كامل الكسارة وملحقاتها ولوازمها وتوابعها.

وتأكيـــدا لما سبـــق بأعلاه فإن الطرف الأول البائع يضمن عدم تعرضــــه أو تعرض الغير للمبيع محل العقد بمجرد التوقيع على هــــذا العقـــد وتنفيذ الاستـــلام ونقـــل الملكية والتراخيص وباقي الإجراءات الإدارية اللازمة لنقل حق الاستغلال والانتفاع والذي يمكن الطرف الثاني المشترى من مباشرة مظاهر ملكيته.

(٣ - ٥) يتعهد ويلتزم الطرف الأول البائع بإحضار إفادة سلبية من الدائرة الاقتصـــادية بالفجيرة والبلدية أو من أي جهة إدارية مختصة تفيد بخلو المبيع محل هذا العقد من أي رهون أو حقوق مترتبة للغير حتى تاريخ التوقيع على هــــذا العـــقد.

(٣ - ٦) وبموجب هذا العقد والتوقيع عليه فقد أباح وصرح الطرف الأول البائع للطرف الثاني المشترى بوضع اللافتات اللازمة والإعلان

المناسب على مكان المبيع والذي يفيد ملكية الطرف الثاني المشترى لحين انتهاء باقي الإجراءات.

البند الرابع

(٤ - ١) من المتفق عليه بين الطرفين أن الكسارة كانت تعمل بصورة طبيعية ومشغولة بعمالة مختلفة مع اختلاف جنسياتهم وفئاتهم وطبيعة العمل المسند لكل منهم.

لذا فقد أقر الطرف الأول البائع بأنه حتى تاريخ الاستلام الفعلي، وإتمام عملية البيع ونقل الملكية لحقوق الاستغلال والانتفاع وتنفيذ كافة بنود العقد الأصلي وملحقاته.

فإنه يلتزم بسداد كافة رواتب ومستحقات العمال حتى تاريخ إتمام البيع ونقل الملكية دون أدنى مسئولية تقع على عاتق الطرف الثاني المشترى قبل جميع العمال.

حيث إن جميع العمال سواء كانوا منقولين للكسارة أو مقيدين على كفالة الطرف الأول البائع بموجب عقود عمل مصدق عليها من وزارة العمل يعملون لدى الطرف الأول البائع وعلى كفالته.

وتنفيذا لهذا الالتزام فإن الطرف الأول البائع يلتزم بإحضار مصادقة رسمية من وزارة العمل أو المحكمة المختصة

بما يفيد تقاضي كافة العمال لرواتبهم ومستحقاتهم المالية حتى تاريخ التنفيذ الفعلي لنقل الملكية والمبيع محل هذا العقد للطرف الثاني المشترى على أن تكون موقعة من كافة العمال والموظفين وتظل ذمة الطرف الأول البائع مشغولة بذلك الدين حتى بعد إبرام هذا التعاقد وتنفيذه ضامنا براءة ذمته نهائيا من هذه المستحقات.

(٤ - ٢) يتعهد الطرف الأول البائع بإصدار موافقات لنقل الكفالة لكافة العاملين والموظفين بالكسارة محل البيع إلى الطرف الثاني المشترى أو من يعينه بمعرفته ومن قبله.

كما يلتزم الطرف الأول البائع بسداد كافة المصاريف المقررة من حكومة الفجيرة لنقل كفالة العاملين والموظفين وذلك من رسوم خاصة بعمالة الأجانب وغيرهم لإدارة الهجرة والإقامة والصحة والعمل.

(٤ - ٣) على أنه في حالة إنهاء خدمة عامل أو موظف باتفاق مع الطرف الأول البائع ووفق نصوص وشروط قانون العمل لأي سبب كان يلتزم الأخير بسداد مستحقات نهاية الخدمة وكافة أجورهم المستحقة وفق عقد العمل المبرم بينهما حتى تاريخ نقل الملكية على أن يكون ذلك بموجب مصادقة رسمية موقعة من الموظف أو العامل وبإشراف وزارة العمل دون أدنى مسؤولية على عاتق

الطرف الثاني المشتري.

البند الخامس

(٥ - ١) من المتفق عليه بين الطرفين صراحة أن رغبتهما قد تلاقت في إتمام عملية البيع والشراء، وتحقيقا لإرادهما فقد تضمن فحوى هذه العقود وملحقاها والجداول المرفقة بها كافة البنود والشروط، التي تحدد حقوق والتزامات كل طرف من طرفي التعاقد.

ونظـــرا لأن الطرف الأول البائـــع يقـــع على عاتقه لإتمام تنفيـــذ ما ورد بهذه العقـــود وملحقاها من وجوب حصوله على موافقـــة حكـــومة إمارة الفجـــيرة، والجهات المعنية بها من البلدية والتراخيص والدائرة الاقتصادية والغرفة التجارية والسجل التجاري وإدارة العمل والمرور، وغيرها من الدوائر الحكـــومية المختـــصة بتحقيـــق رغبة الطرفين في إتمام تنفيذ هـــذا العقـــد.

(٥ - ٢) لذا فإن الثمن المتفـــق عليه بين طرفي هـــذا التعاقد بالعقد الأصلي المؤرخ في.................. يكون واجب السداد والدفـــع للطرف الأول البائـــع كاملا، بمجرد إتمام حصوله على الموافقات والتصاريح والإفادات اللازمة، وتنفيذه لكافة بنود العقد وملاحقه، وكل الالتزامات الواجبة عليه، والتي بمقتضـــاها يحق للطرف الثاني المشتري مباشرة مظاهر ملكيته

وفقا للقانون.

البند السادس

يقر الطرف الأول البائع أنه بموجب هذا العقد، فقد صرح وأباح للطرف الثاني المشتري، وبوصفه بنكاً موثوقاً به، أن يتلقى أي عروض بالشراء المضمون ومحل العقد، وفقا لشروطه ورغبته ووفق أنظمته الائتمانية، أو وفق ما يتراءى له، وذلك لحين إتمام هذا العقد بكامل بنوده وشروطه، وتنفيذه على الوجه الأكمل. بشرط أن لا يترتب على هذا تغيير معالم المبيع أو المساس به، أو ترتيب حق قانوني نهائي عليه لحين إتمام تنفيذ العقد.

البند السابع

اتفق الطرفان على أنه بمجرد تنفيذ كافة شروط العقد وملحقاته، وبإتمام تنفيذ كافة الالتزامات الواردة على عاتق الطرف الأول البائع، يتم عمل محضر استلام فعلي نهائي، يكون مضمونه مطابقة التسليم لما ورد بالجدول المرفق بالعقد الأصلي، وببراءة ذمة الطرف الأول البائع من أي التزامات ناشئة عليه، بموجب هذا العقد، وبإقراره بقبض كامل الثمن، ومخالصة تامة ونهائية عن الثمن المسدد بالكامل. وعدم وجود أي متعلقات على الطرفين كل قبل الآخر.

البند الثامن

(٨ – ١) هذا العقد نهائي ولا رجوع فيه بمحض الإرادة الفردية إلا لعيب

أو إخلال لعدم تنفيذ ما ورد به وفي كل ما تضمنه العقد الأصلي وملحقه والجداول المرفقة به.

(٨ - ٢) فيحق للطرف الأول البائع مطالبة الطرف الثاني المشتري بخلاف فسخ العقد، واعتباره كأن لم يكن غير منتج لأي أثر قانوني بينهما مطالبته لكافة الرسوم التي تكبدها بموجب الإيصالات الدالة على ذلك، وكافة المصروفات التي أنفقها بشأن تنفيذ كافة بنود العقد، وذلك في حالة امتناع الطرف الثاني المشتري عن سداد الثمن بعد إتمام الطرف الأول البائع لكافة التزاماته المبينة بالعقد وملحقه.

(٨ - ٣) كما يحق للطرف الثاني المشتري، عدم سداد الثمن في حالة إخلال الطرف الأول البائع بعدم تنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد وملحقه، بخلاف حقه في مطالبة الطرف الأول البائع بتعويض وقدره (.........) درهم إماراتي نظير الأضرار التي سوف تلحق به من جراء عدم الالتزام بالعقد، والأضرار التي سوف تصيبه سواء كانت مادية أو أدبية، حيث إنه بنك محل ثقة لدى الكافة، وقد يكون قد شرع في تلقي طلبات من المتعاملين بالرغبة في الشراء وفق ما اتفق به الطرفان بموجب هـــذا العقـــد.

البند التاسع

اتفـــق الطرفان على المدة المقـــررة لتنفيذ كافة بنود هذا العقد، ولإتمام كل

ما ورد به من التزامات على عاتق الطرف الأول البـــائع هي شهر من تاريخ التوقيع عليه، وينتهي في.................م وقد لا يكفي شهر فيفسخ العقد مع التعويض.

ويحق للطرف الثاني المشتري أن يستلم كافة ما يقوم به الطرف الأول البائع بشأن إتمام وتنفيذ كافة التزاماته الناشئة عن هذا العقد.

وللطرف الأول البائع حق التغاضي عن هذه المدة بالإنقاص بمجرد تنفيذ كافة شروط العقد وملاحقه.

البند العاشر

تبقى كافة العقود السابق تحريرها وتوقيعها من قبل الطرفين بما احتوت من بنود وشروط وجداول مرفقة بها كما هي، والمرتبطة بمضمون ومشمول البيع، ويعمل بها وتكون نافذة قانونا في حق الطرفين.

وحيث إن هذا الملحق هو مكمل ومتمم وجزء لا يتجزأ من العقد الأصلي، ومن ثم فكل ما تحرر ووقع من الطرفين يكون وحدة واحدة معبرة عن إرادة واتفاق طرفي التعاقد.

البند الحادي عشر

يقر الطرف الأول البائع بتفهمه لبنود وأحكام وشروط هذا العقد، وأنه لم يتعرض في ذلك لأي نوع من أنواع التدليس أو الغلط، أو أي عيب آخر تشوبه الإرادة.

البند الثاني عشر

إن عـــدم قيام الطرف الثاني باستعمال أو التمسك بأي حق من حقوقه الثابتة بموجب هـــذا العقد أو تأخـــره في أي من ذلك، أو عدم قيامه بمباشرة أي إجراء مقرر له قبل الطرف الأول لا يعني عدم تمسكه بحقه أو التنـــازل عنه.

البند الثالث عشر

(١٣ - ١) يخضـــع هذا العقد ويفسر، ويحدد نطاق تطبيقه، ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقا لأحكام الشريعـــة الإسلامية الغراء، وما لا يتعـــارض معهما من القـــوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(١٣ - ٢) أي نزاع أو إخلال أو ادعاء ينشأ عن تفسير أو تطبيق أحكام وشروط ومواد هذا العقد، يجب أن يحال إلى المحكمة المختصة ولائيا بذلك في إمارة الفجيرة.

البند الرابع عشر

يعمل بذات العناوين الموضحة قرين كل طرف من طرفي التعاقد والواردة بالعقد الأصلي المؤرخ في. ../. ../. .... م.

البند الخامس عشر

تم تحرير هذا العقد من نسختين أصليتين، بيد كل طرف نسخة للعمل

بموجبها وقت اللزوم، وتعتبر العقود السابقة والملاحق والجداول المرفقة بها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وتقرأ وتفسر جميعها معا كوحدة واحدة.

وإشهادا على ما تقدم ورغبة منا في الالتزام قانونا بهذا العقد، فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه بواسطة ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور بعاليه.

الطرف الأول (البائع)	**الطرف الثاني (المشتري)**
السيد/....................	بنك دبي الإسلامي ش. م. ع.
ويمثله/.	ويمثله /....................
بصفته/.................	بصفته/................
التوقيع/....................	التوقيع/..................

١٤٦ - عقـــد إيجـــار

آلات ومعدات لكسارة ونقليات

إنه في يوم....الموفق. ../.../.........هـ الموافق. ../.../.........م.

تم إبرام هذا العقد فيما بين كل من:

١ - السيد /. .... (طرف أول مالك ومؤجر)

وعنوانه ص.ب:. .... الفجيرة - دولة الإمارات العربية المتحدة.

٢ - السادة/بنك دبي الإسلامي - شركة مساهمة عامة - مؤسسة وقائمة وفق وبموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

ويمثله السيد/............ بصفته/...... (طرف ثاني مستأجر)

وعنوانه دبي ص.ب:. ..... دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف قانونا وشرعا بعد أن أقر كلا من طرفي العقد بصفته وبعدم وجود أي مانع قانوني من إبرام هذا العقد - لذا فقدا اتفقا على ما يلي:

(تمهيد)

حيث إن الطرف الأول مالك للكسارة الكائنة على قطعة الأرض الواقعة في

منطقة (.....................) بإمارة الفجيرة بالإمارات العربية المتحدة - وبأنه يمتلكها ويمتلك كـــافة الآلات والمعدات والأدوات الملحقة بها والتابعة لها، وكذا كل النقليات والسيارات المستخدمة لأغراض الكسارة وأيضا يمتلك كافة قطع الغيار الخاصة بطرازها اللازمة للكسارة وصيانتها - وكل ما سبق ذكره والموضح وصفه تفصيلا بالجدول المرفق بهذا العقد كملحق له تحت رقم (١).

وقد رغب الطرف الثاني في استئجار الكسارة وما يتبعها من آلات ومعدات وكل ما ورد في ملحق هذا العقد بالجدول المرفق وما ورد به وصفا وتفصيلا يكون مشمولاً ومضموناً ومحل عقد الإيجارة موضوع هذا العقد.

وقد تلاقت رغبة الطرفان وشرع الطرف الأول بالـــقد الماثل لتأجيره للطرف الثاني بقصد تملكه بنهاية الإيجارة على أن يشمل تملكه لكل ما ورد في مشمول وموضوع هذا العقد بمحل الإيجارة وذلك وفق الأحكام والشروط المتفق عليها أدناه فيما بينهما.

لذا فقد اتفقا على ما يأتي:-

البند الأول

(أهمية التمهيد)

يعتبر التمهيد السابق بأعلاه والجداول المرفقة والملحقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا ومتمما له ويقرأ ويفسر معه في جميع الأحوال.

البند الثاني

(موضوع ومحل الإيجارة)

أجر الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك ما هو كافة آلات ومعدات وأدوات ونقليات وقطع غيار وسيارات الكسارة، الكائنة في منطقة (.....) إمارة الفجيرة والمحددة والموصوفة شرحا وتفصيلا بالجدول المرفق بهذا العقد كملحق رقم (١) والموقع عليه من الطرفين، ويشمل موضوع الإجارة وجميع حقوق الاستغلال والمنفعة بما يحقق الغرض من الإيجارة لصالح الطرف الثاني المستأجر.

البند الثالث

(سند ملكية المؤجر)

(٣-١) يقر الطرف الأول المؤجر بأنه يمتلك كافة آلات ومعدات وأدوات ونقليات وقطع غيار وسيارات الكسارة وكل ما تضمنه موضوع ومحل الإيجار والموضحة وصفا وتفصيلا بالجدول المرفق بالعقد كملحق له تحت رقم (..........) ملكية خالصة والتي آلت إليه بالشراء من السيد/............. إماراتي الجنسية والمقيم بإمارة الفجيرة – بموجب عقد مؤرخ في../../.....م.

(٣-٢) أما الأرض المستغل عليها نشاط الكسارة بكافة ملحقاتها ولوازمها والكائنة في منطقة. .... إمارة الفجيرة فهي مؤجرة للمالك الطرف الأول المؤجر بحق انتفاع واستغلال

من بلدية الفجيرة بموجب عقد مؤرخ في. ../.../......م. ويبدأ في.../.../........م. وينتهي في.../.../........م.

(٣-٣) ويقر الطرف الأول المؤجر بأنه لا توجد أي موانع قانونية بشأن انتفاعه واستغلاله للأرض الممنوحة له من بلدية إمارة الفجيرة المقام عليها الكسارة تمنع من التأجير للطرف الأول المستأجر بما يحقق له كامل إيجاره وانتفاعه واستخدامه واستغلاله لكافة مشمول وموضوع هذا العقد والجدول الملحق.

البند الرابع

(المعاينة)

يقر الطرف الثاني المستأجر بأنه عاين مشمول وموضوع الإيجارة محل هذا العقد والجدول المرفق به، وأنه قبلها بحالتها الراهنة، وقد تحقق بالمعاينة التأكد من أنها صالحة للاستعمال وبحالة جيدة لتحقيق المنفعة والغرض من الإيجارة.

البند الخامس

(مدة العقد)

مدة هذا العقد ستة أشهر تبدأ في.../.../..........م. وهذه المدة قابلة للتجديد من تلقاء نفسها لمدد متساوية حتى تبلغ في مجموعها المدة الأصلية سبع سنوات كحد أقصى للتجديد وإجمالي لمدة العقد الكلية.

وتجدد الإيجارة بدون حاجة إلى إخطار من أي من الطرفين للطرف الآخر.

البند السادس

(القيمة الإيجارية وكيفية السداد)

(٦- ١) اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية لمشمول ومضمون ومحل هذا العقد والإيجارة تتكون من عنصرين:

(أ) العنصر الأول وهو ثابت ومحدد والقيمة الإيجارية الثابتة والمحددة عن كل مدة إيجارية من مدد هذا العقد هي مبلغ وقدره. .... درهم (فقط. .... درهم إماراتي) وباتفاق الطرفين قرر الطرف الأول (المؤجر) منح الطرف الثاني (المستأجر) فترة سماح من أداء القيمة الإيجارية الثابتة فقط عن أول سنة بما حوت من مدتين للعقد كل مدة منهما ستة أشهر.

ومن ثم يكون إجمالي القيمة الإيجارية الثابتة والمحددة عن موضوع هذا العقد كالآتي:

تسعة ملايين درهم إماراتي موزعة على اثنى عشر مدة إيجارية تبدأ من بداية السنة الثانية.

(ب) العنصر الثاني من الأجرة وهو عنصر متغير يحدد للفترة الأولى مبلغ مقداره.......... .. درهم ويحدد للفترات التالية لها بمبلغ يقدر بمؤشر الأيبور +٣٪ من الرصيد غير المدفوع من

إجمالي مبالغ الأجرة الثابتة.

بالإضافة إلى أقساط التأمين ونفقات الصيانة والضريبة التي تلزم المؤجر خلال الفترة السابقة على التجديد سواء دفعها المؤجر بنفسه أو وكل المستأجر في دفعها نيابة عنه بصفته وكيل خدمات.

(٦-٢) يلتزم الطرف الثاني المستأجر بدفع مقابل حق الاستغلال لحكومة إمارة الفجيرة زيادة على الأجرة التي يدفعها للبنك المؤجر.

(٦-٣) يلتزم الطرف الثاني المستأجر بدفع أقساط الإيجارة المحدد أعلاه للطرف الأول دون إجراء أي خصم أو مقاصة أو حجز.

البند السابع

(إبداء الرغبة والوعد بالبيع بغرض التملك)

(٧ - ١) من المتفق عليه سلفا بين الطرفين من أنه بموجب هذا العقد أيضا، وبالتوقيع عليه، يلتزم الطرف الأول المالك المؤجر بالوفاء بوعده بالبيع لكافة الآلات والمعدات والأدوات الخاصة بالكسارة، وكل ما ورد بمشمول هذا العقد والجدول المرفق به، للطرف الثاني المستأجر، إذا أبدى رغبته في أي وقت، قبل انتهاء الإيجارة، وتكون الأولوية له، ولا يحق للطرف الأول المؤجر المالك بيع الكسارات، قبل أن يتم إخطار الطرف الثاني المستأجر، وإبداء

رغبته في ذلك.

(٧ – ٢) على أنه عند تلاقي رغبة الطرفين في إتمام البيع، فإنه يتم بالتراضي والاتفاق على الثمن عند تحرير عقد البيع.

وعند الخلاف يفوضا مكتب خبير مثمن في أعمال التثمين والتقويم، يتفقان معا على اختياره من دولة الإمارات العربية المتحدة.

(٧ – ٣) ودون المساس بما ورد أعلاه يعد المؤجر المستأجر ببيع الآلات والمعدات وخلافه الموصوفتين في الملحق رقم (١) المرفق بهذا العقد إذا انتهت مدة الإيجارة بثمن مقداره (   ) درهم زائدا تكلفة أي إضافات ضرورية لاستمرار عمل الآلات والمعدات يقوم المؤجر بها ذلك إذا ما قام الطرف المستأجر بالوفاء بجميع أقساط الأجرة الثابتة والمتغيرة، والتعويضات إن كان لها محل بموجب عقد بيع مستقل.

(٧ – ٤) كما يعد المؤجر المستأجر ببيع الآلات والمعدات قبل انتهاء مدة الإيجارة، إذا ما التزم المستأجر بسداد رصيد الأجرة الثابتة في تاريخ الشراء، وأقساط الأجرة المتغيرة التي لم تدفع إلى هذا التاريخ، ويقوم الطرفان بإبرام عقد بيع جديد، واتخاذ كافة الضمانات، التي تكفل حقوق الطرفين.

البند الثامن

(الاستلام)

يقر الطرف الثاني المستأجر بأنه من تاريخ التوقيع على هذا العقد واستلامه لمشمول ومضمون العقد من آلات ومعدات، وإنها مطابقة للجدول المرفق بالعقد كملحق له تحت رقم (١) وإنها أصبحت في حيازته ويتعهد بالمحافظة عليها.

البند التاسع

(استعمال الآلات والمعدات المؤجرة وصيانتها)

(٩ - ١) يجب على الطرف الثاني المستأجر أن يبذل العناية اللازمة عند استعمال الآلات والمعدات المؤجرة له بما يتفق مع طبيعتها وتعليمات الاستعمال الخاصة بها.

كما يجب عليه إسناد العمل عليها لفنيين مؤهلين باستعمال وتشغيل هذه الآلات والمعدات بما يتوافر فيهم من خبرة مطلوبة.

(٩ - ٢) لا يجوز للطرف الثاني المستأجر استعمال محل الإيجارة لغير الأغراض التي صممت لأجلها أو لأي غرض آخر غير مشروع يخالف بصورة عامة القوانين واللوائح السارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(٩ - ٣) يلتزم الطرف الثاني المستأجر بإجراء الاختبارات اللازمة على

الآلات والمعدات قبل البدء في تشغيلها بمعرفة فنيين متخصصين للتأكد من طريقة تشغيلها بطريقة لن تعرض صحة أو سلامة العاملين عليها أو غيرهم للخطر وإنها آمنة الصنع كما يتعهد بأنه يتخذ جميع التعليمات التي تفرضها أنظمة السلامة.

(٩- ٤) يلتزم المستأجر بإجراء الصيانة الدورية العادية على الآلات والمعدات المؤجرة بصورة تحافظ عليها وعلى منفعتها للغرض الذي تم استئجارها من أجله - كما يوكل الطرف الأول المؤجر الطرف الثاني المستأجر للقيام بأعمال الصيانة الرئيسة لتلك الآلات والمعدات نيابة عن الطرف الأول والملتزم بذلك حسب عقد الإيجار ويتحمل الطرف الأول المؤجر لكافة المصروفات اللازمة من أجل إجراء الصيانة الرئيسة ويتم سدادها للطرف الثاني المستأجر وإلا يتم خصمها أو قيمتها من القيمة الإيجارية مرفقا بها ما يدل على إجراء الصيانة الرئيسة وقيمتها.

البند العاشر

(المسؤولية الواقعة على المستأجر)

(١٠- ١) رغم أن الآلات والمعدات مملوكة للطرف الأول المؤجر ومسجلة باسمه إلا أنها مؤجرة وفي حيازة الطرف الثاني المستأجر؛ لذلك، فإنها تخضع لإدارته وإشرافه، ومن ثم فإنه يكون مسؤولا عن كافة الأضرار، التي تصيب الغير من جراء

استعمالها أو استخدامها.

(١٠ - ٢) لا يجوز للطرف الثاني المستأجر إعادة تأجير المعدات والآلات موضوع هذا العقد أو أن يتصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية أو العرفية ولا يحق له أن ينشأ لأي شخص حق رهن أو امتياز أو أي شيء من شأنه التأثير على المعدات والآلات المؤجرة له والمملوكة ملكية خالصة للطرف الأول، إلا بعد حصوله على موافقة خطية مسبقة منه.

(١٠ - ٣) لا يجوز للطرف الثاني المستأجر بدون الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة أن يدخل أي إضافات أو تغييرات أو تعديلات على الآلات والمعدات، إلا في الحالات الطارئة والاستثنائية، والتي تطرأ على سير العمل فجأة ولزم لها إضافة أو تعديل أو تبديل جزء من هذه الآلات والمعدات، ويكون بمعرفة فني متخصص، وتدخل هذه الحالة ضمن حالة الصيانة الطارئة الاستثنائية عند عطل أي جزء.

البند الحادي عشر
(التأمين على الآلات والمعدات)

(١١ - ١) يلتزم الطرف الأول أن يقوم على نفقته الخاصة بالتأمين تأمينا شاملا لجميع المخاطر على الآلات والمعدات من تاريخ تسليمها للطرف الثاني وحتى نهاية مدة الانتفاع على أن يسلم

للطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للالتزام بشروطها وأحكامها.

(١١ - ٢) يجب على الطرف الثاني أن لا يقوم بأي فعل أو أن يمتنع عن عمل توجبه أحكام هذه البوليصة يخالف أحكامها ويكون من شأنه إعطاء شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين أو يقلل من المسؤولية أو يعفيها من هذه المسؤولية الأمر الذي يعود بالضرر فورا على الطرف الأول.

(١١ - ٣) يجب على الطرف الثاني أن يخطر الطرف الأول فورا عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بالتعويض بموجب بوليصة التأمين ولا يحق للطرف الثاني أن يجري تسوية مع شركة التأمين دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

البند الثاني عشر

(المتابعة والتفتيش)

(١٢ - ١) يلتزم الطرف الثاني بأن يسمح للطرف الأول، أو لأي شخص مفوض من قبله، بالدخول في أوقات العمل المناسبة إلى الموقع الذي توجد فيه الآلات والمعدات، وذلك بغرض التفتيش عليها ومعاينة حالتها، شريطة أن يعرف عن نفسه عند الدخول للموقع بالتفويض اللازم لذلك.

(١٢ - ٢) إذا لحق بالآلات والمعدات هلاك أو تلف كلي أو جزئي يمنع من استعمالها في الغرض الذي أجرت من أجله وكان ذلك بسبب رئيس لفعل الطرف الثاني المستأجر، فإن العقد يفسخ من تلقاء نفسه بحكم الشرع، منذ لحظة وقوع الهلاك أو التلف بشرط أن يتثبت ويتأكد بالدليل واليقين أنه بفعل راجع للطرف الثاني، ويلتزم الطرف الثاني المستأجر بتعويض الطرف الأول عن الأضرار الناتجة من خطئه أو تقصيره أو تعديه أو مخالفته لبنود عقد الإجارة التي لا يغطيها مبلغ التأمين.

(١٢ - ٣) أما إذا كان الهلاك أو التلف كلياً أو جزئياً راجعاً لفعل المؤجر أو خطئه، أو كان الهلاك أو التلف بسبب قوة قاهرة، أو سبب أجنبي، فإن العقد ينفسخ أيضاً، ولا يلتزم المستأجر بأي تعويض عن نقص مبلغ التأمين عن مقدار الضرر الذي أصاب المؤجر بسبب الهلاك أو التلف، الذي لا يد له فيه.

(١٢-٤) يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته وحده بإعادة الآلات والمعدات التي لم يلحق بها هلاك أو تلف كلي إلى حالتها التي تسلمها عليها عند العقد إن تعيبت بخطئه أو تقصيره أو مخالفته شروط هذا العقد إذا لم يتمكن مبلغ التأمين لإعادتها إلى تلك الحالة. أما إذا كان التلف أو التعيب أو الهلاك بخطأ المؤجر أو تقصيره، أو بسبب قوة قاهرة، أو لسبب أجنبي فإن المستأجر

لا يسأل عنه نهائيا.

(١٢ - ٥) يحق للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني المستأجر تقارير دورية عن الأمور المتعلقة بتنفيذ بنود هذا العقد. كما يحق للطرف الثاني المستأجر في أي وقت أن يطلب تدخل الطرف الأول المؤجر بصفته المالك، إذا ما صادفته أي مشاكل أو أي عقبات إدارية أو قانونية من أي جهة معنية أو الغير دون أن يكون له أي دخل قانوني في هذا. وعلى الطرف الأول المالك المؤجر أن يساهم في تذليل هذه العقبات من أجل تحقيق انتفاع المستأجر بإيجاره.

البند الثالث عشر

(فسخ العقد)

(١٣ - ١) يجوز للطرف الأول المؤجر أن يفسخ هذا العقد بإخطار وإشعار خطي للطرف الثاني المستأجر، إذا تحقق أحد الأسباب الآتية:

(أ) إذا ثبت عدم صحة التعهدات أو البيانات التي قدمها الطرف الثاني في هذا العقد أو في أي مستند أو شهادة تتعلق به على نحو يعرض مصالح المؤجر للخطر.

(ب) إذا تم اتخاذ أي إجراءات إدارية أو قانونية لتصفية الطرف الثاني أو تفليسه أو إعساره أو حله أو إعادة تنظيمه أو

تعيين مسؤول إداري أو حارس قضائي أو مصفي لأمواله.

(ج) إذا أخل الطرف الثاني بالوفاء بأي من الالتزامات المفروضة عليه بموجب هذا العقد.

(١٣ - ٢) لا يترتب على فسخ هذا العقد بموجب هذه المادة أي أثر أو مساس بحقوق الطرف الأول المترتبة على العقد كحقه في أقساط الأجرة حتى تاريخ الفسخ بموجب أحكام الشريعة الإسلامية أو حقه في المطالبة بالتعويض عن الضرر الفعلي الذي أصابه إن كان له محل.

(١٣ - ٣) كما يحق للطرف الثاني المستأجر، فسخ العقد دون أي التزامات تقع على عاتقه، بل ويحق له المطالبة بما سبق وإن قام بسداده.

وذلك في حالة إذا لم توافق حكومة إمارة الفجيرة والجهات المعنية بها وبلديتها على مد فترة عقد استغلال واستئجار الأرض التي تقوم عليها الكسارة محل عقد الإيجار للطرف الأول المؤجر لأي سبب ومن ثم ينتفي غرض الإيجارة المقرر لصالح الطرف الثاني المستأجر بموجب هذا العقد ويصبح إيجارته عديمة الفائدة والمصلحة له.

البند الرابع عشر

(أثر عدم التمسك بالحق)

إن قيام أي من طرفي العقد باستعمال أو التمسك بأي حق من حقوقه الثابتة

بموجب هذا العقد أو تأخره في أي من ذلك أو عدم قيامه بمباشرة أي إجراء مقرر له قبل الطرف الآخر لا يعني عدم تمسكه بحقه أو التنازل عنه.

البند الخامس عشر

القانون الواجب التطبيق وتسوية المنازعات

(١٥ - ١) يخضع هذا العقد ويفسر ويحدد نطاق تطبيقه ويكمل ما لم يرد ذكره فيه وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية وما لا يتعارض معها من القوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(١٥ - ٢) أي نزاع أو إخلال أو ادعاء ينشأ عن تفسير أو تطبيق أحكام وشروط ومواد هذا العقد يجب أن يحال إلى المحكمة المختصة ولائيا وذلك في إمارة الفجيرة.

البند السادس عشر

سلطة وصلاحية الطرف الثاني

يقر الطرف الثاني بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون أو أي عقد قائم أو وعد أو التزام للطرف الأول.

البند السابع عشر

(الإخطار والمراسلات)

(١٧ - ١) توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطيا بين الطرفين ومهما

كان موضوعهما إلى عنوانيهما المبينين أدناه في هذا العقد ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان وعلى الطرف الآخر العمل وفقا لهذا التغيير فور إخطاره به.

(١٧ - ٢) إذا كان الإخطار للطرف الأول فيكون العنوان الآتي:

بنك دبي الإسلامي – ص.ب ١٠٨٠ – دبي – الإمارات العربية المتحدة – هاتف ٠٠٩٧١٤٢٩٥٣٠٠٠ فاكس ٤٢٦٥٠٨٣١.

(١٧ - ٣) إذا كان الإخطار للطرف الثاني فيكون العنوان الآتي:

السيد /. ....

ص.ب (....) دولة قطر هاتف /....... فاكس /..........

البند الثامن عشر

(عناوين المواد)

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير وتنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

البند التاسع عشر

(نسخ العقد وملاحقه)

تم تحرير هذا العقد من نسختين أصيلتين بيد كل طرف نسخة للعمل

بموجبها وقت اللزوم وتعتبر كل الملاحق المذكورة والجداول المرفقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه وتقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهادا على ما تقدم ورغبة في الالتزام قانونا بهذا العقد فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه بواسطة ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور بعاليه.

الطرف الأول (المؤجر)

بنك دبي الإسلامي

ويمثله السيد /. ....

بصفته/..................

التوقيع/.................

الطرف الثاني (المستأجر)

ويمثله السيد/..................

التوقيع/.................

١٤٧ - عقـــد إيجـــار آلات ومعدات

تم الاتفاق في هذا اليوم. ..الموافق../../.... هـــ الموافق: . ./../.....م بين كل من:

١ - بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة، مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانه ص.ب ١٠٨٠ دبـــي،

ويمثله السيد/. .... بصفته/. ....

ويشار إليه فيما بعد بـــ. .... الطرف الأول

٢ - مركز. .... لألعاب التسلية والترفيه، شركة ذات مسؤولية محدودة، مؤسسة وقائمة بموجـــب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

وعنوانها ص.ب. ...... الشارقة.

ويمثلها السيد/. .... والسيد/. ....

بصفتهما/. ....

ويشار إليها فيما بعد بـــ.................. الطرف الثاني

تـــمـــهيد

حيث أن الطرف الأول يمتلك الآلات والمعدات الموصوفة تحديداً في الفواتير

المرفقة بهذا العقد كملحق رقم (١) وحيث أن الطرف الثاني يرغب في استئجار هذه الآلات والمعدات من الطرف الأول القابل لذلك وفقاً للأحكام والشروط المبينة أدناه.

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً للتعاقد فقد اتفقا على ما يلي:

١ – أهمية التمهيد :

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

٢ – إيجار الآلات والمعدات :

مقابل القيمة الإيجارية المحددة في المادة ٥ – ١ من هذا العقد أجّر الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك الآلات والمعدات والمركبات الموصوفة تحديداً في الفواتير الملحقة بهذا العقد كملحق رقم (١) " الآلات والمعدات.

٣ – المعاينة والتسليم :

٣ – ١ يقر الطرف الثاني بأنه عاين الآلات والمعدات وقبلها بحالتها الراهنة وأنه قام بتسلمها وتحقق من أن الآلات والمعدات في حالة جيدة صالحة للاستعمال لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام هذا العقد، وتبقى الآلات والمعدات طوال مدة العقد في حيازة الطرف الثاني ويضمن سلامتها وإعادتها إلى الطرف الأول بعد انتهاء هذا العقد بحالة جيدة وصالحة للاستعمال وخالية من أي عيوب

خفيـــة أو ظاهرة.

٣ – ٢ يعد الطرف الأول الطرف الثاني بعـــد انتهاء هذا العقد ببيع الآلات والمعدات بثمن وقدره. ١/. درهم (درهم واحد فقط) زائداً تكلفة أي إضافات قسرية أو ضرورية لاستمرار عمل الآلات والمعدات وللطرف الثاني الخيار في إتمام العقد أو عدم إتمامه.

٣ – ٣ إذا رغب الطرف الثاني في شراء الآلات والمعدات بعد انتهاء هذا العقد وحصول الطرف الأول على حقوقه كافة من الطرف الثاني، يقوم الطرفان بإبرام عقد بيع جديد، بعد اتخاذ كافة الإجراءات والضمانات التي تكفل للطرف الأول ما يرتبه عقد البيع من حقوق قبل الطرف الثاني.

٤ – مدة العقد :

أتفق الطرفان على أن تكون مدة هذا العقد ثلاثة أشهر ويتعهد الطرف الثاني بتجديد هذا العقد لمدد مماثلة لا تزيد في مجملها عن ستة سنوات.

٥ – الإيجار :

٥ – ١ اتفق الطرفان على أن تكون إجمـــالي القيمة الإيجارية للآلات والمعدات لمدة العقد وهي ست سنوات تدفع على أقساط ربع سنوية وبذلك يصبـــح عدد الأقساط ٢٤ قسطاً حتى سداد الطرف الثاني لكل الأقساط وفقـــاً لطريقـــة السداد المنصوص

عليها في الجـــدول المرفق بهذا العقد كملحق رقم (٢) ورسالة البنك للمتعامل.

٥ – ٢ يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع للطرف الأول قيمة أقساط الآلات والمعدات المستحقة بموجب هذا العقد دون إجراء أي خصم أو حجز لأي مبلغ يكون الطرف الثاني قد دفعه بحجة أن له الحق في مطالبة الطرف الأول به كرسوم أو ضرائب أو تكاليف مهما كان سبب فرضها، ويكون الطرف الثاني ملزماً بدفع المبلغ المحدد في موعده ومقداره. وفي حالة وجود أي رسوم أو ضرائب يجب على الطرف الثاني دفعها بحكم الشريعة أو القانون ولكن دفعها الطرف الأول نيابة عنه فإنها تزاد على الأجرة. أما إذا كانت هذه الرسوم أو الضرائب أو المصروفات واجبة على الطرف الأول بحكم الشريعة أو القانون ولكن دفعها الطرف الثاني فانه يطالب بها الطرف الأول.

٥ – ٣ إذا فشـــل الطرف الثاني في ســـداد الأقســـاط في مواعيدها أو تخلف عن سداد قسطين متتاليين فيحق للطرف الأول فسخ هذا العقد ومطالبة الطرف الثاني بالقيمة الإيجارية المستحقة عن باقي مـــدة العقـــد.

٦ – استعمال الآلات والمعدات وصيانتها :

٦ – ١ يجب على الطرف الثاني أن يستعمل الآلات والمعدات بعناية وبما

يتفق مع طبيعتها وطبقاً للعرف الجاري وتعليمات الاستعمال الخاصة بها الصادرة من مصنعها، ولا يجوز له أن يسمح باستعمال الآلات والمعدات لغير الأغراض التي صممت لأجلها أو لأي غرض غير مشروع أو يخالف بصورة عامة القوانين واللوائح السارية المفعول في دولة الإمارات العربية المتحدة وعلى الطرف الثاني ألا يسمح لغير الفنيين المؤهلين باستعمال أو تشغيل الآلات والمعدات.

٦ — ٢ يلتزم الطرف الثاني بإجـــراء الاختبـــارات اللازمة على الآلات والمعـــدات قبل البـــدء في استعمالها للتأكد من أنه قد تم تصميمها وتصنيعـــها وتشغيلها بطريقة لن تعرض صحة أو سلامة العاملين عليها أو غيرها للخطر كما يلتزم بعـــدم تعريضها للتلف أو العطب، ويتعهد بأن يتخذ جميع الاحتياطات التي تفرضها أنظمة السلامة.

٦ — ٣ رغم أن الآلات والمعـــدات مملوكة للطرف الأول ومسجلة باسمه إلا أنها تخضع لإدارة وإشراف الطرف الثاني وعليه فإنه يكون مسؤولاً عن أي ضرر يصيبها من الغير بسبب استخدامها أو استعمالها أو تشغيلها.

٧ – حظر التصرف بالآلات والمعدات موضوع هذه الاتفاقية:

٧ — ١ لا يجـــوز للطرف الثاني إعـــادة تأجـــير الآلات والمعدات للغير

دون موافقـــة من الطـــرف الأول الخطيـــة المسبـــقة، كما لا يجوز له أن يحيل حقـــوقه الناشئة عن هـــذه الاتفاقيـــة أو أن يسمح بأن ينشـــأ لأي شخـــص حق رهن أو امتياز أو حبس الآلات والمعدات.

٧ – ٢ لا يجوز للطرف الثاني بدون الحصول على موافقة من الطرف الأول الخطية المسبقة أن يدخل أي إضافات أو تغييرات أو تعديلات على الآلات والمعدات، وتعتبر أي إضافات أو تعديلات مهما كانت قيمتها تابعة في ملكيتها الآلات والمعدات التي أضيفت عليها، وذلك ما لم يطلب الطرف الأول من الطرف الثاني إزالتها وإعادة الآلات والمعدات إلى حالتها الأولى.

٨ – التأمين على الآلات والمعدات:

٨ – ١ يلتزم الطرف الأول أن يقوم على نفقته بالتأمين تأميناً شاملاً لجميع المخاطر على الآلات والمعدات من تاريخ تسليمها للطرف الثاني وحتى نهاية مدة هذا العقد، على أن يسلم للطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للالتزام بشروطها وأحكامها.

٨ – ٢ يجـــب على الطرف الثاني أن لا يقـــوم بأي فعل أو أن يمتنع عن فعـــل يخـــالف أحكام بوليصة التأمين أو أن يكون من شأنه إعطـــاء شركة التأمـــين الحـــق في إلغاء بوليصـــة التأمين أو يقلل أو يعفيـــها من مسؤولياتها الأمر الذي يعود بالضرر على

الطرف الأول.

٨ — ٣ يجب على الطرف الثاني أن يشعر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بموجب بوليصة التأمين ولا يحق للطرف الثاني أن يجري تسوية مع شركة التأمين دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

٩ — حق التفتيش :

٩ — ١ يلتزم الطرف الثاني بأن يسمح للطرف الأول أو لأي شخص مفوض من قبله بالدخول في جميع الأوقات المناسبة إلى الموقع الذي توجد به الآلات والمعدات وذلك بغرض التفتيش عليها ومعاينة حالتها.

٩ — ٢ إذا لحقت بالآلات والمعدات خسارة شاملة حقيقية أو حكما بسبب تعدي الطرف الثاني أو تقصيره أو مخالفته لشروط هذا العقد، بحيث يصعب تنفيذ هذا العقد فيفسخ، ويلزم الطرف الثاني بالتعويض عن الهلاك، أو التلف الكلي الذي يجعل الآلات والمعدات غير صالحة، سواء من عوائد التأمين أو غيره للاستعمال الذي أجرت من أجله، ويستحق الطرف الأول مبلغ التأمين بحيث لا يقل ما يحصل عليه الطرف الأول في هذه الحالة عن قيمة الآلات والمعدات السوقية أو الضرر الفعلي أيهما أكبر وإذا كانت وثيقة التامين لا تغطي قيمة الأضرار الفعلية التي لحقت بالطرف

الأول فيلتزم الطرف الثاني بان يدفع للطرف الأول المبالغ اللازمة لتغطية وتعويض هذه الأضرار.

٩ - ٣ وفي جميع الحالات التي يفسخ فيها هذا العقد، أي كان سبب الفسخ، يجب على الطرف الثاني أن يسلم الآلات والمعدات إلى الطرف الأول بنفس الحالة التي تسلمها بها وفي المكان والتاريخ الذي يحدده الطرف الأول.

٩ - ٤ يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته وحده بإعادة الآلات والمعدات التي لم تلحق بها الخسارة الشاملة إلى حالتها التي استلمها فيها إذا كان التلف الجزئي بسبب يسأل هو عنه، فإن لم تكف عائدات التأمين لإعادتها إلى تلك الحالة التزم الطرف الثاني بأن يدفع للطرف الأول الفرق الناجم عن ذلك، أما إذا كان التلف أو الاستهلاك نتيجة الاستعمال العادي للماكينة فإنه لا يسأل عنه.

١٠ - التقارير :

للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني تقارير دورية عن الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.

١١ - فسخ العقد :

١١ - ١ مع عدم الإخلال بالمادة رقم (٥) فقرة "٣" من هذا العقد يجوز للطرف الأول أن يفسخ هذا العقد بإشعار خطي إلى الطرف الثاني

إذا تحققت إحدى الأسباب التالية:

أ – إذا فشل الطرف الثاني في الوفاء بأي من الالتزامات المفروضة عليه بموجب هذا العقد أو إذا تبين أن أياً من التأكيدات أو البيانات التي قدمها في هذا العقد أو أي مستند أو شهادة تتعلق به غير صحيحة أو مضللة في أمر جوهري.

ب – إذا تم اتخاذ أي إجراء أو إجراءات إدارية أو قانونية لتصفية الطرف الثاني أو حله أو إعادة تنظيمه أو تعيين مسؤول أو حارس قضائي أو مصفي على أي من إيراداته.

١١ – ٢ لا يترتب على فسخ هذا العقد بموجب الفقرتين (أ - ب) من هذه المادة أي أثر أو مساس بحقوق الطرف الأول التي استحقت بموجب أحكام الشريعة الإسلامية المترتبة على فسخ عقد الإيجار.

١٢ – عدم التمسك بالحق :

إن عدم قيام الطرف الأول باستعمال أو التمسك بأي حق من حقوقه الثابتة بموجب هذا العقد أو تأخره في أي من ذلك أو عدم قيامه بمباشرة أي إجراء مقرر له قبل الطرف الثاني لا يعني عدم تمسكه بحقه أو التنازل عنه.

١٣ – القانون الواجب التطبيق وتسوية المنازعات :

١٣ – ١ يخضع هذا العقد ويفسر ويحدد نطاق تطبيقه ويكمل ما لم يرد

ذكره فيه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والنظام الأساسي لبنك دبي الإسلامي وما لا يتعارض معهما من القوانين السائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٣ – ٢ أي نزاع أو إخلال أو إدعاء ينشأ عن تفسير أو تطبيق أحكام وشروط ومواد هذا العقد يجب أن يحال إلى المحكمة المختصة ولائياً بذلك في إمارة دبي.

١٤ – سلطة وصلاحية الطرف الثاني :

يقر الطرف الثاني بأنه يملك السلطة الكاملة والصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون أو أي عقد قائم أو وعد أو التزام للطرف الأول.

١٥ – سلامة التعاقد :

يقـــر الطرف الثاني بتفهمه لبنود وأحكام وشروط هذا العقد وانه لم يتعـــرض في ذلك لأي نـــوع من التدليس أو الغلط أو أي عيب آخر يشـــوب الإرادة.

١٦ – الإخطارات والمراسلات :

١٦ – ١ توجه جميع الإخطارات والمراسلات خطياً بين الطرفين ومهما كان موضوعها إلى عنوانيهما المبينين أدناه في هذا العقد ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان وعلى الطرف

الآخر العمل وفقاً لهذا التغيير فور إخطاره به.

١٦ — ٢ إذا كان الإخطار للطرف الأول، فيكون العنوان :

بنك دبي الإسلامي، ص.ب ١٠٨٠ دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف/. .... فاكس. ....

لعناية السيد /. ....

١٦ — ٣ إذا كان الإخطار للطرف الثاني، فيكون العنوان :

مركز. .... لألعاب التسلية والترفيه (ذ.م.م)، ص.ب. .....

الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

هاتف/ . ... فاكس /...................

لعناية السيد/. .... أو السيد /. ....

١٧ – عناوين المواد :

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير وتنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

١٨ – نسخ العقد وملاحقة :

تم تحرير هذا العقد من عدد (٢) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها، هذا وتعتبر كل الملاحق المذكورة في هذا العقد جزء لا يتجزأ منه وتقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه.

وإشهـــاداً على ما تقـــدم ورغـــبة في الالـــتزام قانوناً بهذا العقد فقد جـــرى توقيع الطرفين هنا أدناه بواسطة ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكـــور بعـــالية.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
بنك دبي الإسلامي ش.م.ع	مركز. ... الألعاب التسلية والترفيه
يمثله السيد /.	ويمثله: السيد/. ....
بصفته/.	بصفته /. ....
التوقيع/..................	التوقيع/.........................
ختم البنك/	ختم الشركة/

وصف الآلات والمعدات

وصف الآلات والمعدات حسب ما هو مذكور بالفواتير المرفقة مع العقد والمعززة بختم البنك.

ملحــق رقم (٢)

جـــدول الســـــداد

١٤٨ – التمويل الإسلامي
بصيغة الإجارة والاقتناء[1]

السـؤال:

ما الخطوات العملية الشرعية للتمويل الإسلامي بصيغة الإجارة والاقتناء؟

الجـواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

يجب أن تتوافر في التمويل الإسلامي بصيغة الإجارة والاقتناء الشروط التالية:

١- أن يملك البنك المعدات التي يؤجرها قبل توقيع عقد التأجير مع المتعامل المستأجر ويستوي أن يشتري البنك هذه المعدات من المتعامل نفسه ثم يؤجرها له أو أن يشتريها من

[1] اجتماع ٣/١/٢٠٠١م. بتاريخ ٤/٢/٢٠٠١ م.

طرف ثالث، ولا بد أن يكون الشراء حقيقيا تترتب عليه جميع أحكامه، لأن حق البنك ينتقل إلى هذه المعدات ويكون حقا عينيا، وليس دينا في ذمة المتعامل. ذلك أن الإجارة بيع المنافع ولا يبيع الإنسان ما لا يملكه.

٢- أن تكون مدة الإجارة معلومة عند التعاقد، وقابلة للتجديد باتفاق الطرفين صحيح شرعاً، وعند التجديد تحدد أجرة المدة الجديدة.

٣- أن تكون الأجرة معلومة عند التعاقد، لا بعده، والعلم بها يتحقق بتحديد مقدار الأجرة، وإذا ربطت الأجرة بعناصر ونسب فيجب أن تكون معلومة عند التعاقد لا بعده فإذا كانت أو أحدها مجهولا عند التوقيع على العقد بطلت الإجارة، فإذا قيل إن الأجرة هي ٣,٥ فوق الأيبور بحيث لا يقل عن ١٠٪، فهذا يعني أن مبلغ الأجرة هو حاصل ضرب (الأيبور + ٣,٥٪) في قيمة أو ثمن المعدات المؤجرة، وهذه كلها معلومة أو يمكن العلم بها عند التعاقد بالنسبة للسنة الأولى وبالتالي فإنه يمكن أن يحدد مقدار الأجرة بالأرقام بسهولة، أما بالنسبة للسنوات القادمة التي قد تحدد فيها الإجارة، فإن هذه العناصر مجهولة، فسعر الأيبور في العام القادم مجهول فتبطل الإجارة.

على أنه يجوز أن تحدد أجرة الأعوام القادمة التي قد تجدد فيها

الإجارة عند توقيع عقد الإجارة بأن يقال الأجرة في العام الثاني كذا، أو تزيد أو تقل بمقدار كذا وفي العام الثالث كذا، أو تزيد أو تقل كذا عن أجرة العام الأول، لأن الأجرة معلومة في جميع هذه الأحوال ولكن لا يجوز أن تحدد أجرة الأعوام القادمة بمقدار نسبة كذا (٣,٥%) فوق الأيبور، لأن الأيبور مجهول في العام القادم فتكون الأجرة مجهولة.

كما أنه لا يجـوز أن ينـص عقـد الإيجار على أن يتولى المؤجر تحديد الأجرة، لأن ذلك يجعل الأجرة مجهولة لأننا لا ندري مقـدار الأجرة التي سوف يحددها المؤجر (البنك) في العام القـادم.

٤- أن يتضمن عقد الإيجار وعدا من جانب البنك المؤجر وحده أو من جانب المتعامل المستأجر وحده، بأن يبيع الأول أو يشتري الأخير العين المستأجرة بثمن معين عند انتهاء عقد الإجارة، أو حتى قبله، وهذا الوعد وإن لم يكن عقد بيع بذاته، فإنه وعد ملزم للواعد بأن يبيع أو يشتري، فإن نكل عن الوفاء بوعده فإنه يضمن للطرف الموعود له التعويض عن الضرر الفعلي الذي أصابه، وعند الرغبة في البيع لا بد من توقيع عقد بيع جديد يحدد فيه الثمن.

ويمكن أن يصاغ العقد هكذا:

١٤٩ - عقـــد إيجار معدات

إنه في يوم ....

تم هذا العقد بين كل من:

١) البنك .... مشتر ومؤجر

٢) المتعامل .... بائع ومستأجر

تمهيد:

حيث إن الطرف الثاني يملك المعدات المحددة أوصافها في هذا العقد، وأنه يرغب في بيعها للطرف الأول بالثمن المبين في هذا العقد ويعده باستئجارها منه بالأجرة المعينة ويعد بشرائها منه بعد انتهاء مدة الإجارة وحيث إن الطرف الأول يرغب في ذلك فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

(يمكن أن يكون البنك هو الذي يعد ببيع العين المستأجرة للمستأجر حسب الأحوال).

البند الأول: باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الشرعية والقانونية الطرف الثاني للطرف الأول المعدات المبينة أوصافها في هذا العقد (أو في الملحق رقم (١) من هذا العقد).

البند الثاني: محل عقد البيع (الثمن).

تم هذا البيع بثمن قدره .... تسلمه

الطرف الثاني البائع من الطرف الأول عند التوقيع على هذا العقد.

البند الثالث: يوافق الطرف الأول المشتري أن يؤجر هذه الأعيان التي اشتراها للبائع لمدة سنة (أو أي مدة أطول) قابلة للتجديد باتفاق الطرفين.

البند الرابع: أجرة هذه الأعيان هي مبلغ وقدره كذا (حاصل ضرب (٣,٥٪ + الايبور) × ثمن المعدات، فإن قلت عن ١٠٪، كان حاصل ضرب ١٠٪ من ثمن المعدات ولا بد من إجراء العملية الحسابية وذكر المبلغ (مثل أن يكون ١٠ مليون في ١٠٪ = مليون مثلاً)

البند الخامس: (عند تجديد العقد يمكن أن يذكر النص التالي) أجرة العام الثاني هي كذا والثالث كذا، أو تزاد الأجرة كذا في العام الثاني وكذا في العام الثالث.

البند السادس: يعد الطرف الأول الطرف الثاني بأن يبيعه العين المستأجرة عند رغبته في ذلك بعقد يوقعه الطرفان وذلك بثمن قدره كذا ... وتستكمل جميع بنود عقد البيع وعقد الإجارة بواسطة الشئون القانونية وترسل إلى الهيئة في صيغتها النهائية لإقرارها.

أما بخصوص دخول الشركة المستأجرة في مشاركات مؤقته بحق الإيجار الذي تملكه وفي حدود هذا الحق فإنه يجوز لها، أما الدخول في رءوس أموال شركات مساهمة أو غيرها بملكية المعدات فهذا غير جائز، لأنها قد نقلت الملكية للبنك بمقتضى عقد البيع وأصبحت المعدات غير مملوكة لها فإذا أذن البنك لها بذلك كان البيع صوريا وفقد حق الملكية.

١٥٠ - تأجير سطح البنك لشركة إعلانات[١]

السـؤال:

ترغب إدارة البنك في تأجير سطح مبنى البنك لإحدى شركات الإعلانات كما هو متبع في كثير من البنايات. فما الحكم الشرعي في مثل هـذه الحالة؟

الجـواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلـي:

لا مانع شرعاً من تأجير سطح مبنى البنك لشركات الإعلان الملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية، والنص في عقد الإجارة المبرم بين البنك وبين الشركة على شروط الإعلانات التي تستخدم فيها الشركة سطح البنك، بوضع لوحات عليها، وذلك لأن استخدام سطح المبنى للإعلان منفعة مشروعة، يجوز أخذ الأجر في مقابلها، وللمؤجر أن يشترط على المستأجر ما يشاء من الشروط التي تتفق ومبادئه، غير أنه إذا أمكن استخدام سطح مبنى البنك في إعلانات عن البنك ونشاطاته أو عن مشروعاته الاستثمارية التابعة له أو الشقيقة فإن ذلك يكون أولى.

---

[١] اجتماع رقم ٦/١١/٤٤٤/٢٠٠٠م. بتاريخ ٨/١٠/٢٠٠٠م.

١٥١ - تأجير مكاتب لبنك ربوي[1]

السـؤال:

تقدم أحد البنوك الربوية بطلب إلى بنك دبي الإسلامي لتأجير مكاتب تابعه له لاستعمالها كمكاتب فقط.

فهل يجوز للبنك تأجير تلك المكاتب للبنك الربوي ؟

الجـواب:

اطلعت هيـئة الفتـوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلـي:

أولاً: البنك شخصية معنوية مستقلة له ذمة مالية واحدة ونشاط البنك يتكون من الفروع العاملة مع الجمهور والمكاتب الخاصة بالتدقيق والحسابات والتخطيط والدراسات وغير ذلك من أوجه النشاط، وجملة نشاط البنك الربوى هو قبول الودائع بفائدة، وإقراضها بفائدة، وربح المساهمين هو الفرق بين الفوائد الدائنة والفوائد المدينة، وعلى ذلك فإنه لا فرق في الحكم الشرعي بين فروع البنك الربوى ومكاتبه.

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠١/٥٣٣/٦/٣٠م. بتاريخ ٢٠٠١/٦/٧م.

ثانياً: لا يجوز تأجير بناء لبنك ربوي، سواء كان لاستخدام مكاتب أو فروعا للتعامل مع الجمهور، لأنهما شئ واحد، ولنشاط واحد، وذلك لما فيه من الإعانة على التعامل بالربا أخذا وإعطاءاً وقد لعن الله آكل الربا ومؤكله وكاتبه وشاهديه فاللعن والطرد والإبعاد من رحمة الله لا تقتصر على آكل أي آخذ الربا، بل على من يعينه ويساعده بإعطاء الربا أو بكتابة عقد الربا أو بالشهادة عليه، وأولى من هؤلاء من يؤجر عقاره لبنك ربوي.

ثالثاً: يجوز تأجير العقارات لموظفي البنوك الربوية، لأن استخدامها يكون لغرض مشروع هو السكنى وإن كان كسبهم حراما، لأن لهم دخلا غير ذلك.

١٥٢ - قيام البنك باستصناع مبنى لمتعامل فوض البنك بتأجيره لبنك ربوي[١]

السـؤال:

وقـع البنك عقـد استصـناع مع متعامل لإقامة عقار وتضمن عقـد الاستصناع بنداً يفـوض المتعـامل فيه البنك في إدارة العقار وتأجـيره، حتى تكون الأجرة ضمانا لوفاء المتعامل بأقساط الاستصناع، غير أن المتعامل قام بنفسه بتأجير بعض أجزاء العقار المذكور إلى بنك ربـوي، مخالفاً بذلك أحـد بنـود عقد الاستصناع، وسالباً للبنك حقه في أن يتـولى إدارة العقار وتأجيره نيابة عن المالك ضمانا لحصول البنك على حقـوقه.

فهـل يجوز للبنك أن يوقع عقد إيجار جديد مع البنك الربوي، بنفس شروط العقد الذي وقعه مالك العقار، حفاظاً على حقوق البنك وضمانا لتحصيل ديونه طرف المتعامل، وإذا لم يكن ذلك جائزا فما هو الحل الذي يحقق مصلحة البنك ويتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ؟

---

[١] اجتماع رقم ١٨/٦/٥٢١/٢٠٠١م. بتاريخ ٧/٦/٢٠٠١م.

الجـــــواب:

اطلعت هيـــئة الفتـــوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلـــي:

أولاً: لا يجوز شرعاً بيع العقار أو تأجيره لبنك ربوي، لما فيه من الإعانة على معصية الله تعالى، والتعامل بالربا، أخذا أو إعطاءً حرام، ولقد أخبر النبي ﷺ أن الله قد لعن جميع المشاركين في العملية الربوية حتى الشاهد والكاتب.

ولقد نص الفقهاء على حرمة بيع الدار أو تأجيرها لتتخذ كنيسة، أو مكاناً لشرب الخمر أو البغاء.

كما حكم الفقهاء بعدم جواز بيع السلاح أو تأجيره لمن يقتل به مسلماً، أو في زمن الفتنة، لغلبة الظن على استعماله في القتل، وغلبة الظن كالعلم في هذا الخصوص، ومنعوا بيع العنب ممن يتخذه خمرا، ولا شك أن التعامل بالربا يؤذن بحرب من الله ورسوله للمتعاملين به والمعينين لهم، ويستحق المشاركون في هذا التعامل، والمساعدون والمعينون لهم أشد أنواع اللعن والطرد من رحمة الله، ومحق البركة من أموالهم وخراب ديارهم، قال الله تعالى: ﴿فَتِلْكَ بُيُوتُهُمْ خَاوِيَةً بِمَا

ظَلَمُوا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَعْلَمُونَ﴾[1].

والنشاط الأساسي للبنك الربوي هو الاقتراض والإقراض بالربا، وربحه هو الفرق بين الفائدة الدائنة والمدينة، وإذا غلب الحرام على الحلال فالحكم للحرام.

لهذا كله فإنه لا يجوز للبنك الإسلامي أن يبيع أو يؤجر عقارا ليكون مقرا لبنك ربوي، سواء كان العقار مملوكا للبنك، أو تصرف البنك نيابة عن مالكه إذ لا يجوز للوكيل أن يتصرف تصرفا لا يملكه الأصيل ولا تحل له مباشرته شرعاً.

ثانياً: إن تأجير المتعامل عقاره بنفسه إخلال بالتزامه في عقد الاستصناع بأن يترك الإدارة للبنك الصانع؛ ضمانا لحقه وحفاظا على دينه، وهذا الإخلال يوجب مسئوليته شرعاً وقانوناً، وذلك بصرف النظر عن صفة المستأجر ونوع نشاطه، أي سواء كان التأجير حراما أو حلالا، لأن عقد الاستصناع يجعل الإدارة وأعمال التأجير من حق البنك الدائن؛ ضمانا لاستيفاء دينه.

ويجوز للبنك أن يتخذ من الإجراءات ضد المتعامل المخل بشروط العقد، ما يحمله على الوفاء بالتزاماته واحترام تعهداته،

---

[1] سورة النمل الآية/٥٢.

حفاظا على سمعة البنك حتى لا يتهم بمخالفة أحكام الشريعة فيؤثر ذلك على أدائه، ويفقده مصداقيته، وهو ضرر جسيم بمصالح البنك.

ثالثا: لا يجوز لبنك دبي الإسلامي أن يوقع عقد إيجار مع البنك الربوي بنفس شروط العقد الذي وقعه المالك، ولا بشروط أخرى، حتى لا يقع البنك في الإثم ويعرض سمعته للخطر، لأن التأجير عن الغير بصفته وكيلاً كالتأجير عن النفس، لأن ما يحرم على الموكل من التصرفات يحرم على الوكيل كذلك.

رابعاً: وحفاظا على حقوق البنك وضمانا لديونه طرف المتعامل، فإن للبنك أن يطلب من المتعامل أن يحول إليه عقد الإيجار المذكور، أي يحول إليه حقوقه الناشئة عنه قبل المستأجر، فيلتزم المستأجر بدفع الأجرة للبنك، إن كان تفويض المتعامل للبنك في عقد الاستصناع يمنحه حق تحصيل الأجرة لنفسه أو إيداعها في حساب معين ضمانا لوفاء المتعامل بأقساط الاستصناع.

وإذا كان المتعامل لا يمانع في أن يقوم البنك بتوقيع عقد إيجار العقار مع المستأجر، بنفس شروط العقد الذي وقعه هو معه، فإنه لن يمانع في تحويل عقود الإيجار حوالة قانونية تعلن

للمستأجر و تطلب موافقته عليها حتى تكون نافذة في حقه، ويمتنع عليه دفع الأجرة للمالك المؤجر.

وإذا رفض المتعامل هذه الحوالة فإن للبنك أن يلزمه بذلك قضاء بناء على العقد الذي تم بينهما وأن يطالبه بالتعويض عن الإخلال بالتزامه، وتعويضه عن الأضرار التي لحقت به نتيجة خطئه والإخلال بالتزامه.

خامساً: وهناك فرق بين قيام البنك عن نفسه أو بالنيابة عن غيره بتأجير عقار لبنك ربوي، وبين أن يقوم مدين البنك، أي المتعامل بتحويل الأجرة التي له قبل البنك الربوي إلى البنك الإسلامي، إذ أن الأجرة التي يدفعها البنك لا تتمحض ربا محرما إذ للبنك موارد أخرى من الخدمات المصرفية وغيرها وإن كانت قليلة بالمقارنة بالموارد الربوية.

وعلى كل حال فإن الحالة المعروضة تمثل حالة ضرورة بعد وقـــوع الإخلال من المتعامل وقيامه فعلا بالتأجير، وللفعل بعد الوقـــوع حكم شرعي يختلف عن حكمه قبل الوقوع، ذلك أنه يتعذر على البنك قانونا أن يبطل عقد الإيجار الذي وقعه المالك مع البنك الربوي، لأن عقـــد الاستصناع والتفويض بالإدارة أو التأجـــير الوارد في أحـــد بنود هذا العقد، أو حتى مستقلا، غير مشهر قانوناً حتى يمكن الاحتجاج

به على الغير حسن النية الذي استأجر العقار من مالكه اعتمادا على الظـــاهر.

وتوصي الهيئة أن تقوم إدارة الشئون القانونية في المستقبل بإعداد صيغة قانونية لشهر تفويض المتعاملين للبنك في الإدارة والتأجير وبعض التصرفات، حتى يتمكن البنك عند الحاجة من إبطال التصرفات التي تقع على خلاف الشرط، على أنه بعد انتهاء مدة هذا العقد أن يستعمل البنك حقه في التأجير لجهة أو شخص لا يعد التأجير له محرما وذلك بشهر العقد على النحو المتقدم.

١٥٣ – تأجير شقة إلى فندق[1]

الســـؤال:

تقدم أحد الفنادق بطلب استئجار شقة يشرف على إدارتها البنك وذلك بغرض إسكان مجموعة من الراقصات العاملات بالفندق.

فهل يجوز تأجير تلك الشقة للفندق ؟

الجـــواب:

اطلعت الهيـــئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلـــي:

الأصل أن تأجير شقة للسكنى الجواز، لأن الانتفاع المقصود من العين المؤجرة، وهو الإقامة، مشروع، وذلك بخلاف ما إذا كان الانتفاع محرما كتأجير دار لاتخاذها كنيسة أو ملهى أو مكانا للرقص وشرب الخمور، ذلك أن الانتفاع أي النشاط المقصود هنا من عقد الإجارة وهو عبادة غير الله، واللهو والرقص المحرم وشرب الخمر معصية. فلا يجوز.

والهيئة ترى عدم جواز التأجير للفندق لهذا الغرض وهو سكن الراقصات سداً للذريعة واستبراء للدين والسمعة.

[1] اجتماع رقم ٢/٦/٥٠٥/٢٠٠١م. بتاريخ ٧/٦/٢٠٠١م.

١٥٤ - عقود الشركة التجارية المتحدة للتغليف[1]

السؤال:

ما الحكم في شراء البنك الإسلامي لمعدة أو مصنع أو أصل يمكن الانتفاع به بطريق الإجارة، ثم يقوم البنك بتأجيره للمتعامل على أن يتضمن عقد الإيجار وعداً ملزما من جانب البنك وحده أو المتعامل وحده ببيع أو شراء هذا الأصل بعد توقيع عقد الإيجار أثناء سريانه أو بعد نهايته؟

الجواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

إذا كان لدى المتعامل معدة أو ماكينة أو مصنع أو بناء أو أي أصل يمكن الانتفاع به بطريق الإجارة، وأراد أن يبيعه للبنك الإسلامي ويقبض ثمنه حالا أو مؤجلا، ثم يستأجره للانتفاع به، ويحصل على وعد من المؤجر ببيعه للمستأجر أثناء سريان عقد الإيجار أو بعد انتهاء مدته، فإن هذه المعاملة جائزة شرعاً إذا استوفت أركان وشروط هذه العقود، وهي عقد بيع الأصل للبنك، وعقد تأجير هذا الأصل من البنك إلى المتعامل، وعقد بيع

---

[1] اجتماع رقم ٥/٢٠٠١م. بتاريخ ١٨/٣/٢٠٠١م.

هذا الأصل من البنك إلى المتعامل أثناء سريان عقد الإيجار أو بعد انتهاء مدته، ويجب أن تراعي الترتيبات التالية:

أولاً: يوقـــع البنك والمتعامل عقد بيع الأصـــل أو المعدة من المتعامل إلى البنك، حتى ينتـــقل الملك من المتعامل إلى البنك، وينص في هذا العقد على أن المتعامل يعد وعدا ملزما باستئجار هذا الأصل من البنك بعد أن يتملكه البنك.

ثانياً: يوقع البنك والمتعامل عقد إيجار، بصفة البنك مالكا للأصل ومؤجرا له، وبصفة المتعامل مستأجرا لهذا الأصل، ويتضمن هذا العقد وعدا ملزما من جانب البنك وحده، أو العميل وحده ببيع أو شراء هذا الأصل بعد توقيع عقد الإيجار أثناء سريانه أو بعد نهايته، حسب رغبة المشتري (المستأجر) أو البائع (البنك المؤجر) حسب الأحوال. وهذا الوعد ملزم لكنه ليس عقد بيع بذاته ويحتاج المتعاقدان إلى توقيع عقد بيع عند قرار البيع، يحددان فيه جميع عناصر العقد، ومنها الثمن.

ثالثاً: عنـــد رغبة المتعـــامل في الشراء، إذا كان الوعد من البنك، أو عند رغبة البنك في البيـــع إذا كان الوعد من المتعامل يتم توقيع عقد بيع جديد يحـــددان فيه الثمن وطريقة دفعه وبقية شروط العقد والواعد (بنكا أو متعاملا) ملتزم بالتوقيع على عقد البيع وفق الشروط التي نص عليها الوعد فإذا امتنع عن التوقيع كان ملتزما بتعويض المتعاقد الآخر (الموعود له) عن الأضرار الفعلية التي لحقته من جراء عدم الوفاء بالوعد، والتوقيع على

عقد البيع.

رابعاً: ذكر في البنـــد ١/٣ أن الثمن هو ٢ مليون درهم وفقاً للتفاصيل الواردة بالجـــدول المرفق بهذا العقـــد كملحق رقم (٢) والسعر المبين قرين كل بنـــد.

وبالرجوع إلى الملحق رقم (٢) يتبين أنه ليست هناك بنود وسعر لكل بند، بل بند واحد هو مواصفات الماكينة وسعرها. ثم إن السعر المذكور في الملحق يزيد عن السعر المذكور في العقد (بند٣/١) ثم إن المقصود غير واضح فهل هذا هو سعر شراء الماكينة الذي دفعه المتعامل (البائع) أو السعر الذي يشترى به البنك.

وعلى كل حال، فنحن لا نحتاج إلى هذا الملحق إلا أن نأخذ منه سنة الشراء، ونضيف رقم الماكينة وسنة الصنع.

خامساً: شروط عقد الإيجار

١) تم تعديل البند ٣/٣ ليؤكد أن الوعد بالبيع ليس بيعاً في ذاته، بل لا بد من توقيع عقد بيع جديد بين البائع (البنك المؤجر) والمشتري (المستأجر) يحدد فيه الثمن وبقية الشروط الأخرى، وعبارة (يقوم الطرف الأول بإبرام عقد البيع مع الطرف الثاني) ربما لا تؤكد هذا المعنى إذ أنها تحتمل أن الطرف الأول يوقع وحده على عقد بيع للطرف الثاني.

٣-٣: " إذا رغب الطرف الثاني في شراء الماكينة بعد انتهاء هذا

العقد وحصول الطرف الأول على حقوقه كافة من الطرف الثاني، يقوم الطرفان بإبرام عقد بيع جديد، بعد اتخاذ كافة الإجراءات والضمانات التي تكفل للطرف الأول ما يرتبه عقد البيع من حقوق قبل الطرف الثاني.

٢) تم تعديل البند ٢/٥ ليؤكد على أن هناك رسوما وضرائب ومصروفات تجب على المالك المؤجر بحكم الشريعة، وهذه لا يجوز أن يتحملها المستأجر، ولكنه إذا دفعها فإنه لا يخصمها من الأجرة، بل يطالب بها المؤجر، وأما المصروفات التي تخص المستأجر بحكم الشريعة فإن عليه أن يدفعها وإذا دفعها المالك بحكم القانون فإنه يضيفها إلى الأجرة.

٥-٢: يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع للطرف الأول قيمة الأقساط والدفعات المستحقة بموجب هذا العقد دون إجراء أي خصم أو حجز لأي مبلغ يكون الطرف الثاني قد دفعه بحجة أن له الحق في مطالبة الطرف الأول به كرسوم أو ضرائب أو تكاليف مهما كان سبب فرضها، ويكون الطرف الثاني ملزما بدفع المبلغ المحدد في موعده ومقداره، وفي حالة وجود أية رسوم أو ضرائب يجب على المستأجر دفعها بحكم الشريعة أو القانون، ودفعها الطرف الأول (البنك) فإنها تزاد على الأجرة، أما إذا كانت هذه الرسوم أو الضرائب أو المصروفات واجبه على المؤجر بحكم الشريعة أو القانون ودفعها المستأجر فإنه يطالب بها المؤجر.

٣) عدل البند ٢/٩ ليؤكد على حكم مقرر بمقتضى

الشريعة وهو الهلاك أو التلف الكلي إذا كان بسبب لا يد للمستأجر فيه فإن المؤجر يتحمله، وأما إذا كان بسبب تعدى المستأجر أو تقصيره أو مخالفته لشروط عقد الإجارة فإن المستأجر يتحمله ويلتزم بتعويض المؤجر عن الهلاك والتلف والضمان في حالة تعدى المستأجر أو تقصيره أو مخالفته لشروط العقد يكون بتعويض المؤجر عن قيمة الماكينة في السوق وقت الهلاك أو التلف، ولا يجوز بحال الاتفاق على أن يتحمل المستأجر مخاطر الهلاك ويتلف على صاحبه.

وأما التأمين فإن المالك الذي أبرم عقد التأمين ودفع أقساطه هو الذي يستحق التعويض الذي تدفعه شركة التأمين، ولا يعفى ذلك المستأجر من التعويض كاملا إذا كان الهلاك أو التلف بسبب تعديه أو تقصيره أو مخالفته لشروط العقد، ويعدل البند على النحو التالي:

٩-٢: إذا لحقت بالماكينة خسارة شاملة حقيقية أو حكما بسبب تعدي المستأجر أو تقصيره أو مخالفته لشروط هذا العقد، بحيث يصعب تنفيذ هذا العقد فيفسخ، ويلزم المستأجر بالتعويض عن الهلاك، أو التلف الكلي الذي يجعل الماكينة غير صالحة، سواء من عوائد التأمين أو غيره للاستعمال الذي أجرت من أجله، ويستحق المؤجر مبلغ التأمين بحيث لا يقل ما يحصل عليه الطرف الأول في هذه الحالة عن قيمة الماكينة السوقية أو الضرر.. الخ.

٤) عدل البند ٤/٩ لنفس السبب السابق، وهو أن الهلاك والتلف الجزئي غير الناتج عن الاستعمال العادي إذا كان بسبب المستأجر فإنه يلتزم

بالتعويض، وأما إذا كان بسبب لا يد له فيه فإنه يتحمله المؤجر.

وأما التلف والاستهلاك العادي فإن المستأجر لا يسأل عنه، لأن الأجرة تدفع في مقابله، ويعدل البند هكذا.

٩-٤ : " يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته وحده بإعادة الماكينة التي لم تلحق بها الخسارة الشاملة إلى حالتها التي استلمها فيها إذا كان التلف الجزئي بسبب يسأل هو عنه، فإن لم تكف عائدات التأمين لإعادتها إلى تلك الحالة التزم الطرف الثاني بأن يدفع للطرف الأول الفرق الناجم عن ذلك، أما إذا كان التلف أو الاستهلاك نتيجة الاستعمال العادي للماكينة فإنه لا يسأل عنه.

سادساً: من المعلوم أن هذه الأحكام هامة جدا للتفرقة بين الإيجار الشرعي والفائدة، فإذا كان المستأجر يضمن هلاك العين وتلفها في جميع الأحوال فإنه يكون مقترضا، أي في حكم المقترض لقيمة العين المؤجرة، وكأن الأجرة هي الفائدة أما إذا كان الهلاك أو التلف بسبب لا يد للمستأجر فيه من ضمان المالك فإن هذا يجعل عقد الإيجار حقيقيا.

٥) إذا فسخ عقد الإيجار فإن أحكامه السابقة أي الأجرة التي قبضها المؤجر تستقر له، ولا أثر للعقد في المستقبل، والماكينة تعود إلى المؤجر ولذا كان لا بد من النص على أن الحاكم في هذا هو الشريعة الإسلامية، ويعدل بند ١١-٢ ليكون هكذا.

بند ١١-٢: " لا يترتب على فسخ هـــذا العقد بموجب الفقرتين (أ-ب) من هذه المادة أي أثر أو مساس بحقوق الطرف الأول التي استحقت بموجب أحكام الشريعة الإسلامية المترتبة على فسخ عقد الإيجار.

١٥٥ – اتفاقية التأجير لماكينة مع إحدى الشركات[1]

الســــؤال:

ما حكم شراء البنك الإسلامي لماكينة من شركة تتعامل مع البنك على أن يقوم البنك بتأجيرها لنفس الشركة بعد شرائها؟

الجــــواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه، وعلى اتفاقية التأجير التي أبرمها بيت التمويل الكويتي مع إحدى الشركات، ثم رأت الآتي:

أولاً: لا مانع من إبرام البنك اتفاقية تأجير مع الشركة التجارية المتحدة للتغليف على نسق اتفاقية التأجير التي أبرمها بيت التمويل الكويتي مع الملاحظات الآتية:

١- الأفضل أن يتم إبرام عقد بيع (الماكينة) بين البنك والشركة المتعاملة قبل توقيع عقد الإيجار، حتى يكون البنك مالكا لهذه الماكينة،

[1] اجتماع رقم ٢٠٠١/٣م بتاريخ ٢٠٠١/٢/٤م.

وبالتالي يحق له تأجيرها، ذلك أن البيع يفيد ملكية البنك للعين والمنفعة، ومن ثم يحق له أن يبيع المنفعة للشركة البائعة بمقتضى عقد الإيجار، ولا مانع أن يتم توقيع عقدي البيع والإجارة في مجلس واحد؛ لأن محل البيع العين والمنفعة ومحل الإجارة المنفعة فلا تعارض بينهما.

٢- حيث إن العين المؤجرة مملوكة للبنك والمستأجر يملك الانتفاع بها ويضع يده عليها على سبيل الأمانة، فإن البنك المالك يتحمل وحده مخاطر هلاك الماكينة أو تلفها إذا كان هذا الهلاك أو التلف بسبب لا يد للمستأجر فيه، بألا يكون قد تعدى أو قصر أو خالف شروط عقد الإجارة، لأن المال يهلك ويتلف على مالكه، لأن له غنمه فكان عليه غرمه.

وبناء على ذلك فإن تكاليف التأمين على العين المؤجرة تأمينا شاملا تكون على المالك ولا مانع من أن يكلف المستأجر بذلك، ولكن على نفقة المؤجر، لأن مبلغ التأمين في حالة وقوع الخطر المؤمن منه، أي الهلاك أو التلف يكون عوض العين ويستحقه المالك.

ومن ناحـــية جدوى المعاملة فإن مبلغ التأمين يمكن أن يضاف إلى الأجـــرة المتفـــق عليها، أي أن تزاد الأجرة لتعويض البنك عن أقساط التأمين التي يلتزم بها، فيقال إن المستأجر يلتزم بالتأمين على نفقة المؤجر، وفي نفس الوقت يضاف المبلغ التقريبي للتأمين على الأجرة أي يراعي عند تحديدها، لأن مقدار الأجرة - يخضع شرعاً لاتفاق الطرفين دون قيود على هـــذا المقـــدار.

ثانياً: ليس من الضروري الإشارة في عقد البيع أو الإيجار عن كيفية استخدام الشركة المتعاملة لمبلغ الثمن، فالمشتري لا يسأل عن طريقة صرف البائع للثمن، فللبائع أن يستخدم الثمن بعد أن يقبضه ويملكه في الغرض الذي يراه على مسئوليته الشرعية الخاصة دون مسئولية البنك مادام لم ينص في العقد على هذا الغرض.

ثالثاً: موضوع الضمانات ومقدار الأجرة ومستوى العائد على رأس المال يتم تقديره حسب مصلحة البنك والفرص البديلة وحالة السوق.

رابعاً: تشجع الهيئة هذه الصيغة من صيغ الاستثمار الإسلامي وترى ضرورة تعميمها، باعتبارها صيغة شرعية جيدة وتطبيقها يتم في العادة دون مخالفات شرعية.

١٥٦ – شراء طائرة وتأجيرها

إجارة منتهية بالتمليك[١]

السـؤال:

ترغب إحدى شركات الطيران أن يشتري لها البنك طائرة لنقل الركاب على أن يقوم البنك بتأجير تلك الطائرة للشركة إجارة منتهيه بالتمليك.

فهل يجوز أن يقوم البنك بتمويل تلك العملية مع ما قد يصاحب استعمال الطائرة من تجاوزات شرعية ؟

الجـواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

محل العقد في الشريعة الإسلامية يجب أن يكون مشروعاً، ومحل عقد الإجارة هو المنفعة التي تقصد منه.

---

[١] اجتماع رقم ٤٧٢/٨/٨/٢٠٠٠م. بتاريخ: ٢٠٠٠/١١/٢٣م.

وحيث إن المنفعة المقصودة من عقد إجارة طائرة هو نقل الركاب والبضائع، فإن عقد الإجارة يصح وتحل الأجرة للبنك، ذلك أن هذه المنفعة مشروعة، وهي المقصود الأصلي من هذا العقد، وليس المقصود منه هو تقديم طعام أو شراب معين للركاب، فهذا أمر عارض غير مقصود أصالة بالعقد، وقد يحدث ان يقدم مستأجر الطائرة خموراً أو لحوماً محرمة أو غير مذكاة مثلاً، وهي أمور محرمة، غير أن ذلك ليس المنفعة التي قصدها العاقدان من تأجير واستئجار الطائرة.

وقد فـــرق الفقهاء، عند الحديث عن مشروعية محل التعاقد التي تترتب على ارتكاب المستـــأجر فعلاً محـــرماً في الشيء المستأجر بين نوعين من الحـــرمة:

النوع الأول: حرمة لازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، بحيث لايتصور هذا الانتفاع بدونها، فهي جزء من المنفعة المقصودة من عقد الإجارة وذلك مثل:

تأجير عقار ليكون بنكاً أو شركة تأمين تجارى. ذلك أن المنفعة المقصودة من عقد التأجير للبنك الربوى، هو ممارسة نشاط الاقتراض والإقراض بالفائدة، وهو محـــرم لا يتصـــور النشاط بدونه، وفى عقد التأجير لشركة التأمين التجارى هو ممارسة نشاط التأمين المحرم، لاشتماله على الغرر في الوجود والحصـــول والمقدار والأجل، ولا يتصور أن تقوم هذه الشركات بنشاطها التأمينى دون غرر، وقد مثل له الفقهاء بتأجير داره

لمن يتخذها كنيسة أو بيت نار، أو مكاناً لممارسة الدعارة أو شرب الخمر، وبمن أجر أمته لمن يزنى بها، فمحل عقد الإجارة الأصلي والمقصود الأساس للعاقدين منها هو انتفاع أو نشاط أو فعل محرم، ولا يتصور الانتفاع بدون ارتكاب هذا المحرم.

النوع الثاني: حرمة عارضة للانتفاع بالعين المؤجرة، وليست لازمة لهذا الانتفاع ولا جزءا منه، بحيث يتصور انتفاع المستأجر بالعين بدون ارتكاب هذا الحرام، فقد يستأجر شخص عينا لغرض مشروع ثم يرتكب فيها فعلاً محرماً غير مقصود في عقد الإجارة، ولا داخلاً في الانتفاع الأصلي بالعين، ومثال ذلك تأجير المباني لشركة فنادق، فالمقصود الأصلي هو السكنى وإقامة النزلاء، ولكن قد تقدم هذه الشركات الخمر أو لحم الخنزير، غير أن المنفعة الأصلية المقصودة من العقد هي السكنى، وكمن يؤجر داره لكافر بغرض السكنى، وقد يشرب فيها الخمر أو يرتكب المحرمات، وهذا يختلف عمن يؤجر داره لتكون خمارة أو كنيسة أو بيت نار، ويمكن التمثيل للحرمة العارضة أيضا ببيع أو تأجير أجهزة العرض كالتليفزيون، فإن المنفعة المقصودة من هذا العقد هي الانتفاع المشروع بمشاهدة الأعمال الفنية الملتزمة بأحكام الشرع والبرامج الهادفة، غير أن بعض محطات الإرسال فد تبث برامج محرمة، ولكن هذا البث المحرم ليس هو المقصود الأصلي من بيع أو تأجير أجهزة العرض.

والخلاصة: أن المستأجر في هذا النوع يستطيع أن ينتفع بالعين المؤجرة

انتفاعاً حــلالاً إذا لم يرد هو ارتكاب المحرم، لأن ارتكاب المحرم ليس لذات محل عقد الإجارة، ولا لازماً لا يتصور الانتفاع بدونه، أو بعبارة أوضح النشاط المحرم هنا ليس هو الانتفاع الوحيد المقصود من عقد الإجارة، بل يمكن استيفاء كامل المنفعة التي قصــدت من عقد الإجارة دون ارتكاب الفعل المحرم، وإنما يرتكب الحرام بفعل المستأجر وإرادته، ويمكنه أن ينتفع بالمأجــور بدون فعل الحرام، وذلك بخلاف تأجير المبنى ليكون خمارة أو كنيسة، حيث لا يتصور الانتفاع بهما بدون الحرام، لأن ذلك هو مقصود العقد والغاية منه.

والنوع الأول من الحرمة يرتب بطلان عقد الإجارة، وحرمة الأجرة للمؤجر، وأما النوع الثاني فلا يرتب البطلان ولا يحرم الأجرة، إذا لم يشترط في صلب عقد الإجارة فعل المحرم، فإن تضمن العقد شرطا يقبل المؤجر بموجبه تقديم الخمور في الفنادق مثلا، أو عبادة وثن في البيت المستأجر، بطل العقد وحرمت الأجرة.

وبعرض موضــوع السؤال على هذا الأصل يتبين أن تأجير طائرة لشركة خطوط الإمارات لنقل الركاب أو البضائع، جائز مشروع وتحل للبنك الأجرة، إذ أن محل عقد الإجارة أو المنفعة المقصودة منه هنا هي نقل الركاب، وهذه المنفعة يمكن استيفاؤها دون ارتكاب فعل محرم كتقديم الخمور للركاب مثلاً.

١٥٧ - تأجير" محل صرافة[1]

السـؤال:

هل يجوز "تأجير" محل للصرافة؟

الجـواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

حيث إن محل الصرافة لن يتعامل بالفائدة الربوية، ولا بيوع الغرر، ولا بالبيوع الآجلة، أي مؤجلة البدلين أو أحدهما إذا كان نقداً كما جاء في خطابكم المؤرخ في ٩٩/١٢/٢٠ المرسل إليكم، فإن تأجير محل ليكون صرافة على هذا النحو جائز شرعاً، ذلك أن بيع وشراء العملات النقدية مع قبض العوضين وكذلك بيع وشراء الشيكات السياحية بعمولة، وإصدار الشيكات المصرفية والتحويلات السريعة بالتلكس وتحويل الأموال والصرف النقدي لبطاقات الائتمان هذه الأنشطة جميعها لا مخالفة فيها في الظاهر ولذا ترى الهيئة جواز تأجير محل لاتخاذه صرافة واستعماله في هذه الأغراض.

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠٠/٢م. بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٩م.

١٥٨ - مدى جواز تأجير البنك لمبنى لمدة ٩٩ عاما وتأجيره للغير[١]

السـؤال:

ما مدى جواز تأجير البنك لمبنى لمدة ٩٩ عاما وتأجيره للغير

الجـواب:

اطلعت الهيئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلـي:

من المقرر شرعاً جواز استئجار شيء بأجر معين وتأجيره للغير بمثل ما استؤجر به أو أكثر أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف.

إلا أن الحالة المعروضـة والتي يطلب فيها المتعـامل أن يستأجر البنك له عقارا لمدة تسـعة وتسعين عاما ثم يؤجره له ويقوم بالسداد على مدة خمس سنوات.

ترى الهيـئة أن هذا النوع من الاستثمارات ينطوي على مخاطر عديدة منها طول المدة وتعاقب أجيال تجد نفسها ملتزمة بهذا الاستثمار،

---

[١] اجتماع رقم ١٩٩٨/١م. بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٣١م.

فضلا عما يحتاجه الدخـــول في هذه الاستثمارات من تقويمات فنية لمدة تحمل العقـــار وامتـــداد عمره الافتراضي طـــوال هذه المدة، إضافة إلى امتداد عقد الاستثمار لمدة أطول من مدة البنك نفسها وهي ثلاثون عاما، من أجل ذلك ترى الهيئة عدم دخـــول البنك في هذا النوع من الاستثمارات الطويلة الأجل والتي ترتب على البنك أعباءً والتزامات فوق طاقته ومدته القانونية.

١٥٩ - دفع المستأجر شهر إضافي

إذا قام بإخلاء السكن قبل نهاية العقد[١]

الســــــؤال:

إذا أراد المستأجر أن يترك الشقة التي استأجرها من البنك قبل الموعد المتفق عليه في العقد فإن البنك يوافق على ذلك شريطة أن يدفع إيجار المدة التي انتفع بها من العين المؤجرة (الشقة) إضافة إلى قيمة الصيانة وكل ما يجعل الشقة صالحة للسكنى ويحصل البنك أيضاً أجر شهر إضافي، ووجهة نظر البنك في تحصيل قيمة هذا الشهر الزائد انه كمؤجر أصابه ضرر من جراء إخلاء المستأجر للشقة قبل الموعد المحدد إلى أن تؤجر مرة أخرى، وقد تبقى الشقة مدة بدون تأجير.

والسؤال هو ما مدى شرعية أخذ هذا المبلغ (إيجار شهر إضافي)، علماً بأن هذا الشرط يطبق فقط على العمارات التي يديرها البنك نيابة عن الغير، ولا يطبق على العمارات التي يملكها البنك؟

وفي حالة جواز مثل هذا الشرط، ما الحكم لو أن الشقة أجرت في

---

[١] اجتماع ١٩٩٨/١م. بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٣١م.

اليوم التالي لإخلائها أو بعد أسبوع، وهو ما يحدث عادة، فهل يجب إرجاع المبلغ (إيجار شهر مقدم) إلى المستأجر الأول، لأنه في هذه الحالة يكون المؤجر قد أخذ إيجارين على هذه الشقة في نفس الشهر الإيجار الذي أخذه من المستأجر الأول والإيجار الذي أخذه من المستأجر الجديد.

الجـــــواب:

اطلعت الهيـــئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلـــي:

الأصل أن المستأجر يلتزم بالأجرة المتفق عليها في العقد مدة الإجارة فإذا ألزمه البنك (المؤجر) بدفع إيجار شهر واحد من باقي قيمة المدة المتفق عليها فهذا إحسان من البنك إلى المستأجر.

وأما مسألة عدم انتفاع المستأجر بالعين عن الشهر الذي دفع أجرته فالقاعدة ان الأجرة تستحقه بالتمكين من الانتفاع وليس مقابل ذات الانتفاع وأما سماح البنك للمستأجر بفسخ العقد قبل انتهاء مدة الإجارة مع الاتفاق على تعويض فلا مانع منه شرعاً.

وإذا قام المؤجر بتأجير العين التي أخلاها المستأجر قبل مدة عقد الإيجار فإن على المؤجر أن يرد إلى المستأجر ما أخذه منه من أجرة عن المدة التي تمكن المؤجر من التأجير فيها دون بقية المدة، فلو كان الباقي من مدة العقد عشرة أشهر ثم أخلى المستأجر العين المؤجرة، وأخذ المالك أجرة العشرة أشهر، ثم أجرها لمدة شهرين مثلا، فإنه يرد للمستأجر شهرين.

١٦٠ - خلو الرجل[١]

السؤال:

هل يجوز للراغب في استثمار عين دفع مبلغ من المال وهو ما يسمى بالخلو لمستأجر العين القديم حتى يتركها ويتنازل عن حق الإيجار للمستأجر الجديد ولا يحسب هذا من الأجرة. وهل يجوز دفع هذا الخلو للمالك ؟

الجواب:

اطلعت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلي:

الأصل أنه لا يجوز أخذ ولا دفع الخلو، لأنه أكل للمال بالباطل دون سبب مشروع فحق المستأجر هو الانتفاع بالعين مقابل الأجرة مدة عقد الإيجار، فإذا أراد أن يترك العين لمالكها لم يحل له أخذ مال في مقابل ذلك لا من مالك العين ولا من المستأجر الجديد لأنه يأخذ هذا المال دون مقابل، وما حرم أخذه حرم إعطاؤه. إلا أن بعض الفقهاء أجاز الخلو استثناء من

---

[١] اجتماع رقم ١٩٩٩/٧م. ١٩٩٩/١٠/١٣م.

هذا الأصل في الحالات الآتية:

أولاً: إذا تنازل المستأجر أثناء سريان عقد الإجارة عن حقه في بقية مدة العقد للمالك في مقابل مبلغ من المال، لأن الخلو في هذه الحالة في مقابل حق ثابت في الانتفاع بالعين بقية مدة العقد.

ثانياً: إذا تنازل المستأجر أثناء مدة الإجارة، لمستأجر جديد، عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بقية مدة العقد في مقابل مبلغ من المال وذلك بشرط أن يكون للمستأجر القديم حق التنازل عن الإيجار لمستأجر جديد، أما إذا كان العقد يمنع المستأجر من ذلك فإن أخذ الخلو لا يجوز، لأنه مخالفة لشرط صحيح في العقد، وإذا كان القانون ينص على موافقة المالك للتنازل عن حق الإيجار فإن هذه الموافقة تعد لازمة لأن ذلك يتفق مع حكم الشرع.

١٦١ - تأمـــين لإعـــادة المسكن

إلى الحالة التي كان عليها قبل الإيجـــار[١]

الســــؤال:

يأخـــذ البنك (قسم الخـــدمات العقارية) من كل مستأجر مبلغا من المال كتأمين عند إبرامه عقد تأجير لإحدى الشقق التي يديرها ولنقل مبلغ وقدره "١٠٠٠" درهم عند مغادرة المستأجر للشقة يخصم منه مبلغ حسب تقدير مهندس الصيانة مقابل أعمال الصيانة المطلوبة لإعادة مستوى الشقة للحالة المناسبة التي كانت عليها قبل تسلمها له..

ويشمل ذلك مبلغ وقـــدره (٣٠٠) درهم ثمن تنظيف البلاط من الصمغ اللاصق الذي يوضع تحت الموكيت ويعطى الباقي للمستأجر إذا لم تكن الشقة محتاجة لصيانة في أمور أخرى مثل الصبغ وغيره. إلا أن البنك لا يقوم بتنظيف البلاط للمستأجر الجديد، إلا في حالة ما إذا طلب ذلك، لأنه ربما أراد المستأجر الجديد وضع سجاد "موكيت" ووضع صمغ لاصق، فلا داعي لتنظيف البلاط.

---

[١] اجتماع رقم ١٩٩٩/٤م. بتاريخ ١٩٩٩/٥/٢٣م.

والملاحظ أن البنك لا يرد مبلغ الـ "٣٠٠" درهم للمستأجر الأول فهل يجوز له ذلك، علما بأن المبلغ يذهب إلى حساب مالك البناية.

أفيدونا جزاكم الله خيرا

الجـــــواب:

اطلعت هيـئة الفتـوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلـي:

إنه إذا كان هناك شرط في العقد على خصم مبلغ معين نظير التنظيف فهو شرط صحيح ملزم للمستأجر، أما إذا لم يتضمن العقد مثل هذا الشرط فالأصل أن هذا المبلغ لا يلزمه إلا إذا وجد عرف عام بذلك.

أما المبالغ اللازمـة للصيانة حتى يعود المكان المؤجر إلى حالته يوم تسلمـه المستأجر فإنها تلزم المستـأجر إذا وجـد شرط في العقد، وإلا رجع فيها إلى العرف هذا كله في أعمال الصيـانة العادية اللازمة للاستعمال العادي أما الصيانة اللازمة لإصلاح التلف الذي لا يقتضيه الاستعمال العادي فهو على المستأجر.

١٦٢ - تأجير البنك لحصته لشريكه بنسبة مئوية دون النظر إلى قيمة الإيجار الفعلية[1]

الســـــؤال:

يقوم البنك بتأجير نسبة مشاركته في العقار لشريكه عادة بنسبة تتراوح بين ١٠ - ١٢٪، علماً بأن البنك هو الذي يدير العقار ويقوم بتحصيل الإيجار وعمل الصيانة، وسواءً كانت هذه النسبة مساوية للإيجار الفعلي أو أكثر أو أقل، والبنك لا يسجل حصته في المشاركة لدى دائرة الأراضي، والسبب أن الملاك يرفضون ذلك، ويبرر البنك تحصيله لهذه النسبة الثابتة من الإيجار بأنه إذا ما أخذ البنك من المالك أقل من هذه النسبة السائدة للتمويل بالسوق فإن المالك سيتباطأ في التسديد لأن ما سيدفعه للبنك في هذه الحالة أقل من تكلفة التمويل بالسوق، وإذا أخذ البنك منه الإيجار الفعلي، وكانت قيمته أكبر من سعر السوق فإن المالك قد يذهب إلى بنك آخر فيحصل منه على تمويل بضمان العقار، ويسدد للبنك الإسلامي أمواله، ووجهة نظر الإدارة أننا نستثمر في العقارات بمشاركة مؤقتة بغرض الاستثمار وليس بغرض التملك.

---

[1] اجتماع رقم ١٩٩٨/١م.بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٣١م.

ومن المعلومات التي نرى إضافتها للصورة المعروضة أن البنك قد يؤجر لشركائه بنسبة ٩٪ للعملاء المتميزين حسب تقديره، وقد تكون النسبة ما بين ١١ أو ١٢٪ لبعض العملاء الذين تأخروا عن السداد حتى يعوض البنك مافاته من تأخير المتعامل عن السداد.

رجاء الإفادة عن شرعية تأجير البنك حصته لشريكه بنسبة مئوية محددة بصرف النظر عن الإيجار الفعلي للعقار بسبب المبررات السابق توضيحها.

الجـــــواب:

اطلعت الهيـــئة على الموضوع عاليه ورأت ما يلـــي:

للشريك في عقار أن يؤجر حصته من شريكه بمبلغ محدد أي بأجرة معلومة، وسواءً كان العلم بتحديد نسبة مئوية من قيمة العقار أو بمبلغ محدد قل هذا المبلغ أو تلك النسبة عن أجرة المثل في سوق العقار أم زادت، دون النظر إلى طريقة احتسابها فطالما أن الشريك المؤجر يملك حصته فله أن يؤجرها لشريكه بما يتفقان عليه، كما له أن يوكل شريكه في التأجير نيابة عنه للغير وللوكيل أخذ أجر الوكالة.

والأصل فيما سبق هو أن للمالك أن يؤجر ما يملكه بقيمة يتفق عليها مع المستأجر طالما أن الإيجار لا يخفى وراءه ربا أو غررا، ولا يشترط شرعاً لصحة الإجارة إجراء قانوني معين.

١٦٣ – عقد إيجار فرع البنك بمدينة العين[1]

الســــؤال:

يتلخص الموضوع في أن فرع العين يرغب في استئجار مساحة من مبنى (مول) بالعين، وقد تضمن عقد الإيجار نصاً يعطي المالك حق فسخ عقد الإيجار إذا لم يقم المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها المتفق عليها، وبالإضافة إلى ذلك تضمن نصاً هو المادة (٢/٣) يفرض فائدة على المبالغ المتأخرة مقدارها ١,٥٧% شهرياً، أي ١٩% تقريباً سنوياً،

الجــــواب:

اطلعت هيــئة الفتــوى والرقابة الشرعية على الموضوع عاليه ورأت ما يلــي:

حيث إن التعامل بالربا أخذاً أو إعطاءً حرام بإجماع المجتهدين عَنْ عَبْدِ اللّهِ ﷺ قَالَ: "لَعَنَ رَسُولُ اللّهِ ﷺ آكِلَ الرِّبَا وَمُؤْكِلَهُ. قَالَ قُلْتُ: وَكَاتِبَهُ

---

[1] اجتماع رقم ٢٠٠١/٥٨١/٩/١٤م. بتاريخ ٢٠٠١/١٠/١٨م.

وَشَاهِدَيْهِ؟ قَالَ: هُم سواءٌ إنّمَا نُحَدّثُ بِمَا سَمِعْنَا"[1]. فإنه لا يجوز للبنك أن يقبل هذا الشرط، ويطلب من المؤجر أن يحذف هذا البند، فإذا أصر المالك على إبقائه، وكان هذا المكان ضرورياً للبنك، جاز للبنك أن يعطي المالك خطاب ضمان للأجرة، حتى يستطيع المالك أن يحصل على الأجرة إذا نسي موظفو البنك دفعها في الموعد المحدد.

إضـــافة إلى أنه صـــدرت عـــدة قرارات من المجامع الفقهية بحرمة اشـــتراط الشرط الجـــزائي على الديون، لأن مآله على التحقيق إلى الربا المحـــرم شـــرعا.

---

[1] النووي، صحيح مسلم بشرح النووي، مرجع سابق ١٥٩٧/٢٦/١١. المساقاة - لعن آكل الربا.

١٦٤ – صكوك الإجارة الإسلامية لحكومة البحرين[١]

السؤال:

ما حكم الاستثمار في صكوك التأجير الإسلامية الحكومية التي تصدرها دولة البحرين، حيث تقوم بطرح أصول حكومية (المخازن الحكومية) على المستثمرين لشرائها، ثم تأجيرها للحكومة بقسط تأجيري يتوقع أن يبلغ ٢٥ ,٥% بموجب عقد إجارة ووعد من حكومة البحرين بشراء تلك الأصول في نهاية مدة الإصدار بمثل القيمة الأصلية التي اشتريت بها من الحكومة على أن تتولى مؤسسة نقد البحرين إصدار هذه الصكوك نيابة عن حكومة البحرين؟

الجواب:

طلعت الهيئة على الموضوع عاليه ودرست نشرة الإصدار، والوثائق والعقود المرفقة بها، كما اطلعت على الفتوى الشرعية الصادرة بشأن هذا الموضوع ورأت ما يلي:

أولاً: يجوز لبنك دبي الإسلامي أن يشتري هذه الصكوك، حيث

---

[١] اجتماع رقم ٢٠٠١/٥٥٤/٨/١م. بتاريخ ٢٠٠١/٩/١٣م.

تتوافر فيها الشروط الشرعية من حيث إن حملة الصكوك يقومون عن طريق وكيلهم بشراء بعض الأعيان المملوكة للحكومة شراءً حقيقياً تترتب عليه آثاره من نقل ملكية هذه الأصول إلى المشترين ومنحهم حق التصرف فيها تصرف المالك في ملكه، ثم توزع عليهم الملكية بنسبة اكتتاب كل منهم، فيملكون على الشيوع، هذه الأصول. ثم يقوم ممثل حملة الصكوك بتأجير هذه الأصول لحكومة البحرين عن طريق ممثلها إجارة منتهية بالتمليك، وواضح أن كلاً من عقد الشراء الأول وعقد الإجارة والوعد بالشراء وعقد البيع في نهاية المدة قد استكملت أركانها وشروطها الشرعية.

ثانياً: تلاحظ الهيئة أن عبارة (ضمان الصكوك) الواردة في ضوابط وشروط الإصدار لا ضرورة ولا حاجة تقتضيها، فقد جاء تحت هذه العبارة " تضمن حكومة دولة البحرين هذه الصكوك ضماناً مباشراً وغير مشروط وذلك بتعهدها شراء الأصول المؤجرة عند تاريخ نهاية الإصدار ...... " وذلك للأسباب الآتية:

١- أن وعد الحكومة بشراء هذه الأصول عند نهاية مدة عقد الإيجار (مدة الإصدار) هو في ذاته ضمان لحملة هذه الصكوك، والوعد بالشراء ملزم ويترتب عليه التعويض عند عدم الوفاء به، وواضح أن مقدار التعويض يغطي ثمن شراء هذه الأصول وهو القيمة الاسمية للصكوك. فهذا الوعد إذن يحقق الهدف المقصود من طمأنة حملة الصكوك.

٢- وهذا يعني أنه ليس هناك عقد ضمان شرعي مستقل من قبل الحكومة، بالإضافة إلى الوعد بشراء الأصول في نهاية مدة الإيجار بثمن الشراء الأول، أي القيمة الاسمية للصكوك حتى نحتاج إلى الاعتذار عنه بأنه ضمان طرف ثالث، إذ الواقع أنه ليس عقد ضمان بالمرة، لا من أحد المشاركين، ولا من مدير الاستثمار، ولا من طرف ثالث، وقد أرادت الهيئة مجرد التنبيه على هذه النقـــطة وإن كانت لا تؤثر البتة على جواز الاستثمار في هذه الصكوك.

ثانياً: تفضل الهيئة استبدال كلمة "الوعد" بكلمة "العقد" الواردة في المادة (٥) من وثيقة الوعد بالشراء، حيث إن الوعد ليس عقدا من الجانبين، بل وعد من جانب واحد وإن جاز التوقيع عليه من الواعد والموعود له.

والخلاصة: أن الهيئة ترى جواز الاستثمار في هذه الصكوك لاستيفائها الأركان والشروط الشرعية اللازمة في العقود والوعد والاتفاقات المنفذة لها.

١٦٥ – عقد إيجار قطعة أرض منتهى بالتمليك[1]

إنه في يوم: تم تحرير هذا العقد بين:

١-. .... الطرف أول

٢-. .... الطرف الثاني

التمهيد:

حيث إن الطرف الأول قام بشراء قطعة الأرض المبينة الحدود والأوصاف والمعالم في البند الثالث من هذا العقد، بناء على طلب الطرف الثاني، ووعده باستئجارها بعد تملك البنك وقبضه لها، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في الوفاء بوعده في استئجار قطعة الأرض المشار اليها إجارة تنتهي بالتمليك، ولما كان الطرف الأول يوافق على ذلك فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية اللازمة للتصرف على الشروط والأحكام الآتية:

البند الأول: يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، ويفسر العقد وتحدد آثاره وتترتب أحكامه ي ضوئه.

البند الثاني: موضوع عقد الإجارة:

موضوع عقد الإجارة هو قطعة الأرض رقم. .... بحوض

---

[1] اجتماع رقم ٣٤/٦/٥٣٧/٢٠٠١م. بتاريخ ٧/٦/٢٠٠١م.

الكائنة بإمارة ومساحتها، وحدودها هي:

الحد الشمالي القطعة رقم. ....

والجنوبي القطعة رقم............

والغربي القطعة رقم.............

والشرقي القطعة رقم. ....

البند الثاني: الانتفاع بالعين المؤجرة

يلتزم الطرف الثاني المستأجر. ....

البند الثالث: الأجرة وطريقة دفعها

اتفق الطرفان على أن أجرة العين المؤجرة هي مبلغ. ...... سنويا يدفع على أقساط حسب الوارد في الجدول رقم (١) المرفق.

البند الرابع: ضمانات سداد الأجرة

يلتزم الطرف الثاني المستأجر بتقديم كفالة مصرفية يقبلها الطرف الأول بمقدار الأجرة السنوية وتكون هذه الكفالة قابلة للتجديد تلقائياً.

البند الخامس: التأخير في سداد الأجرة

إذا تأخر الطرف الثاني في سداد أي قسط من أقساط الأجرة في مواعيد استحقاقه، فإن للطرف الأول الحق في فسخ العقد، وتسييل الكفالة المشار إليها في البند الرابع، وذلك كله دون إنذار، وعلى الطرف

الثاني في حالة عدم قيام الطرف الأول بفسخ العقد، والاكتفاء بتسييل الكفالة، أن يقدم كفالة مصرفية أخرى يقبلها الطرف الأول بنفس شروط الكفالة الأولى.

البند السادس: مدة العقد

مدة الإجارة سبع سنوات تبدأ من تاريخ التوقيع على العقد وتسليم العين المؤجرة للمستأجر.

البند السابع: وعد الطرف الأول بالبيع

يعد الطرف الأول الطرف الثاني بأن يبيعه العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة وذلك بعقد جديد والثمن الذي يتم الاتفاق عليه بين الطرفين عند توقيع هذا العقد.

وإذا أخل الطرف الأول بوعــــده، فإنه يلتزم بتعويض الطرف الثاني عن الأضرار الفعلية التي لحقته من جراء عدم تنفيذ الوعد، وذلك بشرط قيامه بتنفيذ التزاماته المترتبة على العقد.

البند الثامن: إخلال المستأجر بالتزاماته

إذا أخل الطرف الثاني بالتزاماته المترتبة على هذا العقد وترتب على ذلك فسخ العقــــد، فإنه لا يحق له المطالبة باسترجاع الأجرة التي دفعها أو جزء منها عن المدة السابقة على الفسخ، وتعتبر كامل الأجرة حقا خالصاً للطرف الأول.

البند التاسع: تفسير العقد

يفسر هذا العقد، ويحدد نطاق تطبيقه ومجال إعماله في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية وإذا حدث نزاع في تفسير أو تطبيق هذا العقد، قام الطرفان بحل هذا النزاع وديا وإذا لم يتم حل النزاع وديا خلال شهر من تاريخ إبلاغ أحد العاقدين الآخر بهذا النزاع، عرض الأمر على القضاء وينعقد الاختصاص لمحاكم الشارقة.

١٦٦ – عقد إيجار الخزائن الحديدية

التمهيد:

حيث إن.................................

فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

أولاً: يعتبر التمهيد السابق جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له.

ثانياً: مقدار الأجرة

أجر الطرف الأول (البنك) للطرف الثاني

الخزينة الحديدية رقم............ من الحجم ....

والكائنة في قاعة الخزائن نوع .... بأجرة سنوية قدرها .... تدفع مقدماً.

ثالثاً: مدة العقــد

مدة الإجارة سنة تبدأ من تاريخ التوقيع على هذا العقد، وتجدد لمدد أخرى متساوية ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في

التجديد قبل انتهاء مدة العقد بشهر على الأقل.

رابعاً: التـــأمين

يدفع الطرف الثاني مبلغ .... تأميناً لضمان وفائه بالالتزامات المترتبة على هذا العقد، ويشمل هذا الضمان جميع حقوق الطرف الأول ويدخل في ذلك رد مفتاح الخزانة للطرف الأول بعد انتهاء مدة الإجارة.

خامساً: عاين الطرف الثاني الخزانة المعاينة التامة النافية للجهالة وتسلم مفاتيحها ويتعهد بالمحافظة عليها وعدم تمكين الغير من استعمالها، وإلا كان مسؤولاً وحده عما يترتب على ذلك من نتائج وأضرار.

سادساً: يوافق الطرف الثاني على قيام الطرف الأول (البنك) بخصم أجرة الخزانة وجميع مستحقاته المترتبة على عقد الإجارة من حساباته الموجودة لدى البنك سواء فتحت قبل هذا العقد أو بعده.

سابعاً: يلتزم الطرف الثاني بمراجعة محتويات الخزانة عند فتحها؛ للتأكد من هذه المحتويات، ويتحمل وحده المسؤولية عن هذه المحتويات.

ثامنا: للطرف الأول اتخاذ كافة الاحتياطات لصيانة الخزينة المؤجر وله حق إقفالها مؤقتاً إذا اقتضت الضرورة ذلك، وعلى الطرف الثاني أن يضع إعلانا بذلك في مدخل البنك.

تاسعاً: للطرف الأول حق نقل الخزينة إلى أي مكان جديد يعمل فيه

مع إخطار الطرف الأول بذلك قبل ١٥ يوما من تاريخ النقل.

عاشراً: في حالة قيام البنك بتعديل بنود هذا العقد يجب إخطار الطرف الثاني بذلك بأي وسيلة من وسائل الإخطار، ولا يتم التعديل إلا بعد هـــذا الإخطار.



الفهرس

الفهرس